



Fachwirt der Grundstücks- und Wohnungswirtschaft

Diplom-Sachverständiger (DIA) für die Bewertung  
von bebauten und unbebauten Grundstücken,  
für Mieten und Pachten und Schäden an Gebäuden

GRABENSTRASSE 3A  
83278 TRAUNSTEIN  
TELEFON: 0861 15663  
TELEFAX: 0861 13822  
EMAIL: sv@abel-ts.de



**Es bestand kein  
Zutritt zum Gebäude.  
Das Anwesen konnte  
nur von außen  
besichtigt werden!!!**

## **VERKEHRSWERTGUTACHTEN**

Zu bewertende Liegenschaft:

Einfamilienhaus mit Doppelgarage,  
Eichenstraße 12, 83620 Feldkirchen-Westerham Ortsteil Vagen

Auftraggeber:

Amtsgericht Rosenheim, Außenstelle Bad Aibling, Vollstreckungsgericht  
Bismarckstraße 1, 83022 Rosenheim  
Aktenzeichen: 801 K 40/25

Zweck des Gutachtens:

Verkehrswertermittlung im Zwangsversteigerungsverfahren

Wertermittlungsstichtag:

07. November 2025

Í Dieses Gutachten ist urheberrechtlich geschützt.  
Eine andere Verwendung als die zum o.g. Zwecke ist nicht gestattet.  
Eine Vervielfältigung oder Veröffentlichung ist nur nach schriftlichem  
Einverständnis des Verfassers möglich.

## Inhaltsverzeichnis

<b>1. Zusammenfassung .....</b>	<b>4</b>
<b>2. Allgemeine Daten.....</b>	<b>5</b>
2.1. Auftrag, Zweck, Urheberrecht .....	5
2.2. Versteigerungsobjekt .....	6
2.3. Grundbuchdaten .....	6
2.3.1. Bestandsverzeichnis .....	6
2.3.2. Abteilung I (Eigentümerangaben).....	6
2.3.3. Abteilung II (Lasten und Beschränkungen).....	7
2.3.4. Abteilung III (Hypotheken, Grundschulden, Rentenschulden) .....	7
2.4. Eigentümer .....	7
2.5. Nutzung .....	7
2.6. Ortstermin .....	8
2.7. Wertermittlungs-/Qualitätsstichtag .....	8
2.8. Verwendete Unterlagen und Literatur .....	9
2.8.1. Unterlagen und Recherchen .....	9
2.8.2. Literatur .....	9
2.9. Anzahl der Ausfertigungen .....	10
<b>3. Lagebeschreibung .....</b>	<b>11</b>
3.1. Makrolage.....	11
3.2. Mikrolage.....	11
3.3. Verkehrsanbindung.....	12
3.4. Öffentliche Einrichtungen .....	13
3.5. Immissionen.....	13
3.6. Beurteilung der Lage .....	13
<b>4. Grund und Boden.....</b>	<b>14</b>

Verkehrswertgutachten 801 K 40/25  
Einfamilienhaus mit Doppelgarage,  
Eichenstr. 12 in 83620 Feldkirchen-Westerham (Ortsteil Vagen)

<b>4.1. Grundstücksmerkmale .....</b>	<b>14</b>
<b>4.2. Erschließung.....</b>	<b>15</b>
<b>4.3. Offene Beiträge.....</b>	<b>16</b>
<b>5. Rechtliche Grundlagen .....</b>	<b>17</b>
<b>5.1. Rechte u. Lasten.....</b>	<b>17</b>
<b>5.2. Mietvertrag.....</b>	<b>21</b>
<b>5.3. Baurechtliche Gegebenheiten .....</b>	<b>21</b>
<b>5.4. Energieausweis .....</b>	<b>35</b>
<b>5.5. Denkmalschutz.....</b>	<b>35</b>
<b>6. Gebäudemerkmale .....</b>	<b>36</b>
<b>6.1. Baujahr .....</b>	<b>36</b>
<b>6.2. Flächen.....</b>	<b>36</b>
<b>6.3. Aufteilung .....</b>	<b>37</b>
<b>6.4. Bauweise und Ausstattung.....</b>	<b>37</b>
<b>7. Auffälligkeiten, Schäden.....</b>	<b>41</b>
<b>8. Beurteilung .....</b>	<b>42</b>
<b>8.1. Bewertungsobjekt.....</b>	<b>42</b>
<b>8.2. Allgemeine Immobilienmarktsituation.....</b>	<b>43</b>
<b>9. Verfahrenswahl .....</b>	<b>45</b>
<b>9.1. Vergleichswertverfahren.....</b>	<b>45</b>
<b>9.2. Ertragswertverfahren.....</b>	<b>46</b>
<b>9.3. Sachwertverfahren.....</b>	<b>46</b>
<b>9.4. Schlussfolgerung .....</b>	<b>47</b>

<b>10. Ermittlung Bodenwert</b> .....	<b>48</b>
<b>11. Ermittlung Ertragswert</b> .....	<b>49</b>
<b>12. Ermittlung Sachwert</b> .....	<b>54</b>
<b>13. Ermittlung Verkehrswert</b> .....	<b>61</b>
<b>14. Verfasserklausel</b> .....	<b>62</b>
<b>15. Anlagen</b> .....	<b>63</b>
15.1. Auszug aus dem Liegenschaftskataster (nicht maßstabsgetreu).....	63
15.2. Ansichten – Eingabepan (nicht maßstabsgetreu).....	64
15.3. Grundrisse (nicht maßstabsgetreu).....	66
15.4. Schnitt.....	69
15.5. Fotos – nur Außenaufnahmen, da kein Zutritt zum Objekt.....	70
15.6. Berechnung der Flächen.....	76
15.7. Definition der Gebäudestandards und Berechnung der Herstellungskosten aus der Sachwertrichtlinie – SW-RL .....	78

## 1. Zusammenfassung

### Einfamilienhaus mit Doppelgarage, Eichenstr. 12, 83620 Feldkirchen-Westerham (Ortsteil Vagen)

Wertermittlungs-/Qualitätsstichtag:	7. November 2025
Ortstermin:	7. November 2025
Baujahr ca.:	2010
Nutzung:	Wohnnutzung Ingenieurbüro
Grundstücksgröße FINr. 366/20 (m <sup>2</sup> ):	1154
Bodenwert FINr. 366/20 (ebf):	1.030.522 €
Wohnfläche (m <sup>2</sup> ) ca.:	168
Wirtschaftliche Restnutzungsdauer (Jahre):	65
Ertragswertberechnung:	
Marktüblicher monatlicher Mietertrag:	2.284 €
Jährlicher Rohertrag:	27.408 €
Jährliche Bewirtschaftungskosten:	-3.300 €
Liegenschaftszinssatz:	1,50%
Bodenwertverzinsung:	-15.458 €
Besondere objektspezifische Grundstücksmerkmale:	-74.000 €
Ertragswert:	1.314.113 €
Sachwertberechnung:	
Ausstattungsstandard ca.:	ca. 3,5
Normalherstellungskosten:	924 €
Bruttogrundfläche (m <sup>2</sup> ) ca.:	314
Herstellungskosten gesamt:	639.335 €
Alterswertminderung:	-119.875 €
Besondere objektspezifische Grundstücksmerkmale:	-74.000 €
Sachwert:	1.504.969 €
<b>Verkehrswert:</b>	<b>1.400.000 €</b>

## 2. Allgemeine Daten

### 2.1. Auftrag, Zweck, Urheberrecht

Beschluss vom 02.09.2025 und Auftrag vom 03.09.2025  
durch das

Amtsgericht Rosenheim  
Außenstelle Bad Aibling  
– Vollstreckungsgericht –  
Bismarckstr. 1  
83022 Rosenheim

Der schriftliche Auftrag beinhaltet u. a.:

- die Gutachtenerstellung, 4-fach
- die Erstellung des Gutachtens als pdf-Datei
- für jedes Objekt einen gesonderten Wert zu bestimmen, auch wenn es sich um eine wirtschaftliche Einheit handelt
- der Wert der beweglichen Gegenstände, auf die sich die Versteigerung erstreckt (§55 ZVG), ist - soweit möglich - unter Würdigung aller Verhältnisse frei zu schätzen und gesondert auszuweisen
- die Beantwortung der Fragen von Seite 2 des Auftrags (hierzu siehe separates Beiblatt)
- nachrichtliche Mitteilung des Betrags, um den der Wert des Objekts objektiv durch die eingetragene Belastung im Grundbuch der Abteilung II/1 und 2 gemindert ist.

Das Gutachten dient der Verkehrswertermittlung zur Vorbereitung des Versteigerungstermins aufgrund einer Zwangsversteigerung.

Es wird darauf hingewiesen, dass im Gutachten für das Zwangsversteigerungsverfahren unter Umständen verfahrensrechtliche Besonderheiten Berücksichtigung finden, die sich von der Verkehrswertermittlung für andere Zwecke unterscheiden können.

Dementsprechend ist der ermittelte Verkehrswert nicht allgemein gültig.

Verkehrswertgutachten 801 K 40/25  
Einfamilienhaus mit Doppelgarage,  
Eichenstr. 12 in 83620 Feldkirchen-Westerham (Ortsteil Vagen)

**Eine weitere Verwendung des Gutachtens ist nur nach  
Absprache und mit schriftlicher Zustimmung des  
Sachverständigen zulässig.  
Einer Veröffentlichung des Gutachtens, ganz oder  
auszugsweise, wird ausschließlich auf der offiziellen  
Internetseite der Justiz zugestimmt.  
Andere Veröffentlichungen sind illegal und verstoßen gegen  
das Urheberrecht.  
Eine Dritthaftung des Sachverständigen ist ausgeschlossen.**

## 2.2. Versteigerungsobjekt

**Flurstück Nr. 366/20  
Eichenstraße 12  
Gebäude- und Freifläche zu 0,1154 ha  
in Feldkirchen-Westerham (Ortsteil Vagen)**

### ① Hinweis:

Bei dem Bewertungsobjekt handelt es sich um ein mit einem  
Einfamilienhaus mit Doppelgarage bebautes Grundstück.  
Durch die Änderung des Bebauungsplanes besteht darüber  
hinaus ein weiteres Baurecht für die Errichtung mit einem  
Einfamilienhaus mit Stellplätzen und Zufahrt.

## 2.3. Grundbuchdaten

### 2.3.1. Bestandsverzeichnis

Amtsgericht Rosenheim  
Grundbuch von Vagen  
**Blatt 3590**

**Lfd. Nr. 1**  
FINr. 366/20  
Eichenstr. 12  
Gebäude- und Freifläche zu 0,1154 ha

### 2.3.2. Abteilung I (Eigentümerangaben)

**Lfd. Nr. 1**

...

(Auf Anordnung des Gerichts ist keine Namensnennung des  
Eigentümers im Gutachten erwünscht.)

Seite 6 von 78

### 2.3.3. Abteilung II (Lasten und Beschränkungen)

#### Lfd. Nr. 1 zu 1

Wasserleitungsrecht für Elektrizitäts- und Wasserversorgungsgenossenschaft Vagen eG, Vagen; gemäß Bewilligung vom 07.06.1993; eingetragen am 10.08.1993 und hierher übertragen am 24.11.2009

#### Lfd. Nr. 2 zu 1

Auflassungsvormerkung (Anspruch bedingt) für Gemeinde Feldkirchen-Westerham; gemäß Bewilligung vom 08.10.2009 URNR. 1359/09 Notarin ..., Bad Aibling; eingetragen am 24.11.2009

#### Lfd. Nr. 3 zu 1

Die Zwangsversteigerung ist angeordnet (AG Rosenheim – Zweigstelle Bad Aibling - AZ: 801 K 40/25); eingetragen am 08.07.2025

#### Abteilung II/1 R

#### Lfd. Nr. der Spalte 1

2

Abt. II/2 hat Rang nach Abt. III/1; eingetragen am 17.05.2010

### 2.3.4. Abteilung III (Hypotheken, Grundschulden, Rentenschulden)

(hier nicht bewertungsrelevant)

#### ① Hinweis:

Der Grundbuchinhalt ist nur auszugsweise gekürzt ohne Namensnennung wieder gegeben.

## 2.4. Eigentümer

Aus Gründen des Datenschutzes werden hierzu keine Angaben gemacht.

## 2.5. Nutzung

Das Anwesen wird offensichtlich **wohnwirtschaftlich und als Ingenieurbüro** genutzt.

## 2.6. Ortstermin

Mit Schreiben vom 04.10.2025 wurden die am Verfahren beteiligten Parteien bzw. deren Rechtsanwalt vom angesetzten Ortstermin informiert und hierzu geladen.

Der erste Ortstermin fand am 17.10.2025 von 9:30 Uhr bis 09.50 Uhr statt.

An diesem Termin bestand **kein Zutritt** zum Inneren des Gebäudes. Das Anwesen wurde daher nur von außen aufgenommen.

Am Termin waren anwesend:

- der Sachverständiger Wolfgang Abel
- die Mitarbeiterin Barbara Abel Immobilienwirt (Dipl. VWA)

Folgende Geräte wurden eingesetzt:

- Digitale Spiegelreflexkamera

Allen Beteiligten wurde mit Schreiben vom 27.10.2025 die Gelegenheit zu einer zweiten Objektbesichtigung am 07.11.2025 angekündigt.

Der zweite Ortstermin wurde am 07.11.2025 von 9.30 Uhr bis 9.45 Uhr durchgeführt.

Auch an diesem Termin bestand **kein Zutritt** zum Inneren des Anwesens.

Folgende Geräte wurden eingesetzt:

- Digitale Spiegelreflexkamera

**Nachdem der Antragsgegner keinerlei Reaktion auf die o. g. Schreiben zeigte, wird das Gutachten auftragsgemäß nach dem äußeren Eindruck erstellt.**

## 2.7. Wertermittlungs-/Qualitätsstichtag

07.11.2025 (Tag der zweiten Ortsbesichtigung)

## 2.8. Verwendete Unterlagen und Literatur

### 2.8.1. Unterlagen und Recherchen

Grundbuchauszug vom 03.09.2025  
Karten- und Informationsmaterial Bayern Atlas  
Auszug aus dem Liegenschaftskataster vom 19.11.2025  
Bodenrichtwert zum 01.01.2024 vom Gutachterausschuss  
Landkreis Rosenheim  
Marktberichte vom GAA Landkreis Rosenheim, Traunstein und  
Stadt Rosenheim  
Email des Bauamtes der Gemeinde Feldkirchen-Westerham  
vom 23.10.2025 und 12.11.2025 mit Bebauungsplan Nr. 89 mit  
integrierter Grünordnung am Sternecker Weg 1. Änderung,  
3. Änderung des Bebauungsplans Nr. 89 „Am Sternecker Weg“  
vom 11.11.2025,  
Bekanntmachung der 3. Änderung des Bebauungsplans Nr. 89,  
Neuaufstellung des Flächennutzungsplans vom 25.04.2016,  
UVZ-Nr. E 0240/2025 – Bestellung einer beschränkten  
persönlichen Dienstbarkeit sowie Reallast zur Sicherung von  
Ausgleichsflächen vom 03.11.2025  
Bauplanmappe GB-2010-137-75 mit Stellungnahme der  
Gemeinde Feldkirchen-Westerham vom 25.01.2010  
Landratsamt Rosenheim Baugenehmigung vom 23.02.2010  
Eingabeplan Neubau eines Einfamilienhauses als Sonnenhaus  
mit Garagen vom 25.01.2010,  
Antrag auf Befreiung/Ausnahme/Abweichung § 31 BauGB, Art.  
70 BayBO,  
Baubeschreibung vom 12.12.2009,  
Wohnflächenberechnung  
Spartenplan Eichenstr. 12 vom 23.10.2025  
Email des Kaminkehrers vom 10.12.2025 mit Feuerstätten-  
bescheid 2024 und Feuerstättenbescheinigung  
Eigene Notizen und Fotos bei der Ortsbesichtigung  
Eigene Marktaufzeichnungen sowie Presse- und Internet-  
recherchen, dergl.  
Mündliche Auskünfte von Behörden

### 2.8.2. Literatur

u. a.  
Verkehrswertermittlung von Grundstücken  
(Kleiber, 9.+10. Auflage)

Verkehrswertgutachten 801 K 40/25  
Einfamilienhaus mit Doppelgarage,  
Eichenstr. 12 in 83620 Feldkirchen-Westerham (Ortsteil Vagen)

Grundstücks- u. Gebäudewertermittlung  
(Dr. Sommer / Piehler)  
Rechte und Belastungen bei der Verkehrswertermittlung von  
Grundstücken (Kröll / Hausmann)  
Miet-, Wohn- und Wohnungsbaurecht (Beck)  
Immobilienwertermittlungsverordnung  
Wertermittlungsrichtlinien  
Bayerische Bauordnung

## 2.9. Anzahl der Ausfertigungen

Es wurden insgesamt vier Ausfertigungen dieses Gutachtens  
sowie ein Exemplar für den Verfasser in Schriftform erstellt.  
Weiter wurde dem Amtsgericht eine Kopie als pdf-Datei zur  
Verfügung gestellt.

### 3. Lagebeschreibung

#### 3.1. Makrolage

##### **Feldkirchen-Westerham**

Die Gemeinde Feldkirchen-Westerham befindet sich im Regierungsbezirk Oberbayern, im sog. Mangfalltal, auf einer Höhe von ca. 551 m ü. d. M.

Sie liegt direkt an der Mangfall und der Leitzach und stellt die westlichste Gemeinde im Landkreis Rosenheim dar.

Zusammen mit allen 54 Ortsteilen verfügt sie z. Zt. über etwa 11.341 Einwohner (Stand: 18.06.2024 – Quelle [www.feldkirchen-westerham.de](http://www.feldkirchen-westerham.de))

Das wirtschaftliche Leben ist u. a. von kleineren und mittelständischen Betrieben aus Handel, Handwerk sowie Dienstleistern und der Landwirtschaft geprägt.

Darüber hinaus ist das Trainingszentrum der IHK für München und Oberbayern dort angesiedelt.

Neben einem abwechslungsreichen Freizeitangebot sind gute infrastrukturelle Voraussetzungen vorhanden. Die Gemeinde bietet seinen Bewohnern alle Einrichtungen für den täglichen Bedarf.

Einzelheiten über Feldkirchen-Westerham findet man ergänzend im Internet unter: [www.feldkirchen-westerham.de](http://www.feldkirchen-westerham.de)

#### 3.2. Mikrolage

##### **Bewertungsobjekt – Vagen**

Das Einfamilienhaus befindet sich etwa 5 km vom Rathaus von Feldkirchen-Westerham entfernt, im ca. 1.910 Einwohner umfassenden Ortsteil Vagen, in einem Wohngebiet an der Eichenstraße.

Vagen besitzt einen dörflichen Charakter.

Die Eichenstraße befindet sich im nordwestlichen Siedlungsbereich von Vagen und stellt eine Anliegerstraße dar.

Das nähere Umfeld ist überwiegend mit Ein-/Zwei- bzw. Doppelhäusern bebaut.

Verkehrswertgutachten 801 K 40/25  
Einfamilienhaus mit Doppelgarage,  
Eichenstr. 12 in 83620 Feldkirchen-Westerham (Ortsteil Vagen)

Die Lage ist ruhig und sonnig, die Umgebung ausreichend begrünt.

Zum nächsten Lebensmittelmarkt und zur Bushaltestelle an der Hauptstraße sind es von hier aus ca. 10 Minuten zu Fuß.

Dem Gutachten ist ein amtlicher Lageplan beigelegt.

### 3.3. Verkehrsanbindung

#### **Individualverkehr**

Der Individualverkehr erreicht Vagen aus Richtung Feldkirchen-Westerham kommend im Wesentlichen über die Rosenheimer Straße, welche ein Teilstück der Staatstraße St 2078 darstellt, die Feldkirchener Straße und die Vagener Straße.

Zur Bundesautobahn A 8 München-Salzburg und der Anschlussstelle Irschenberg sind es ca. 8 km.

#### **Öffentliche Verkehrsmittel**

##### **Bus**

Vagen ist an das öffentliche Busliniennetz des Regionalverkehrs angeschlossen. Bushaltestellen befinden sich z. B. an der Hauptstraße. Es verkehren die Linien 276 (Richtung Aying) und 277 (Richtung Bad Aibling) sowie der bedarfsorientierte, im Gemeindegebiet verkehrende Rufbus, der „Gmoabus“.

##### **Bahnhof**

Die nächst gelegenen Bahnhöfe sind in Feldkirchen-Westerham und in Bruckmühl. Es besteht Anschluss an die Strecke München – Holzkirchen – Rosenheim. Die Regionalzüge der Mangfallbahn verkehren stündlich.

Darüber hinaus bietet der Bahnhof in Rosenheim gute regionale und überregionale Anschlüsse.

##### **Flughäfen**

Der Flughafen in München ist je nach Route ca. 78 km und der Flughafen in Salzburg (Österreich) ist ca. 97 vom Bewertungsobjekt entfernt.

### Entfernungen

Die Entfernungen des Bewertungsobjektes betragen nach

Bruckmühl ca.	3 km
Feldkirchen-Westerham, Rathaus ca.	5 km
Bad Aibling ca.	12 km
Aying ca.	15 km
Rosenheim ca.	20 km
Wasserburg am Inn ca.	27 km
München ca.	43 km
Wasserburg am Inn ca.	44 km
Salzburg ca.	104 km

### 3.4. Öffentliche Einrichtungen

Vagen verfügt u. a. über Einrichtungen der täglichen Grundversorgung, Gastronomie, Geldautomaten, Kinderbetreuungseinrichtungen und eine Grundschule. Die Mittelschule ist in Feldkirchen-Westerham, die Realschule und ein Gymnasium sind in Brückmühl.

Regionale Behörden befinden sich in Vagen und in Feldkirchen-Westerham, darüber hinaus in Rosenheim.

Gute ärztliche Versorgung ist durch die niedergelassenen Ärzte der Region und die Kliniken in Rosenheim und Bad Aibling gegeben.

Durch die Lage in der Mangfallregion, durch kleinere und größere Seen sowie ortsansässige Vereine und Sporteinrichtungen bietet die Umgebung ganzjährig ein hinreichendes Angebot an Freizeit- und Erholungsmöglichkeiten.

### 3.5. Immissionen

Am Ortstermin waren keine Immissionen ersichtlich.

### 3.6. Beurteilung der Lage

Zusammengefasst befindet sich das Bewertungsobjekt in ruhiger, sonniger und dörflicher Wohnlage in Vagen.

## 4. Grund und Boden

Die Bodenbeschaffenheit (z. B. Bodengüte, Eignung als Baugrund, Belastung mit Altablagerungen) wurde im Rahmen dieses Verkehrswertgutachtens **nicht** untersucht. Diesbezügliche Untersuchungen können nur von einem entsprechenden Fachgutachter durchgeführt werden.

Im Rahmen dieses Verkehrswertgutachtens wurde lediglich bei der Durchsicht der zur Verfügung stehenden Unterlagen und am Ortstermin auf mögliche Indikatoren für Besonderheiten des Bodens geachtet.

Im vorliegenden Gutachten wird deshalb eine **für Vagen standortübliche** Bodenbeschaffenheit unterstellt. In der Baubeschreibung wird der Baugrund des Bewertungsgrundstücks mit *eben, Kies, Lehm* beschrieben und die Grundwasserverhältnisse sind als *tief* dargestellt.

Auf Anfrage teilte die Gemeinde Feldkirchen-Westerham in ihrer Email vom 23.10.2025 mit, dass **keine Altlasten** bekannt sind.

### 4.1. Grundstücksmerkmale

Das Flurstück Nr. 366/20 ist vermessen und hat eine Fläche von 0,1154 ha.

Das Grundstück hat eine polygone Form, wobei die nordwestliche Grundstücksgrenze dem leicht bogenförmigen Verlauf der Eichenstraße angepasst ist. Die Oberfläche ist eben.

Es verfügt über folgende Maße:

Breite Süden ca.	31 m
Breite Norden ca.	34 m
Bogen im Nordwesten ca.	12 m
Länge Osten ca.	25 m
Länge Westen ca.	31 m

In der Baubeschreibung wurde als Untergrund Kies und Lehm angegeben.

## 4.2. Erschließung

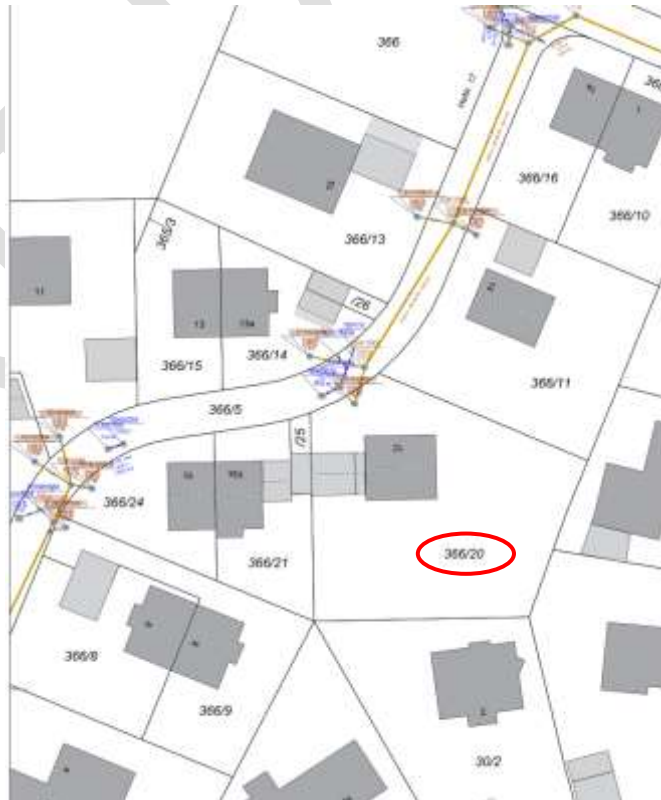
### Straße

Das Bewertungsgrundstück FINr. 366/20 ist durch die im Nordwesten vorbeiführende Eichenstraße erschlossen. Diese stellt eine im Bereich des Bewertungsobjektes leicht bogenförmig verlaufende, asphaltierte, öffentliche Straße mit Beleuchtung dar, welche ausschließlich von Anliegern des Wohngebiets genutzt wird.

### Kanal/Wasser

Das Anwesen ist an die öffentliche Abwasser- und Wasserversorgung angeschlossen. Die Erschließungskosten sind vollständig bezahlt.

Nachfolgend ist ein Auszug des Spartenplans dargestellt (nicht maßstabsgetreu):



Verkehrswertgutachten 801 K 40/25  
Einfamilienhaus mit Doppelgarage,  
Eichenstr. 12 in 83620 Feldkirchen-Westerham (Ortsteil Vagen)

**Strom**

Das Bewertungsobjekt ist an die öffentliche Stromversorgung  
angeschlossen.

**Fazit:**

Das Bewertungsgrundstück ist **voll** erschlossen.

**4.3. Offene Beiträge**

Sind **nicht** bekannt.

pdf-Datei

## 5. Rechtliche Grundlagen

### 5.1. Rechte u. Lasten

§ 6 Abs. 2 ImmoWertV findet auf die Verkehrswertermittlung im Versteigerungsverfahren keine Anwendung.

Daher sind Grundstücksbelastungen (gleich, ob in **Abteilung II oder III** des Grundbuches eingetragen) bei der Verkehrswertermittlung **grundsätzlich nicht zu berücksichtigen**.

Der Verkehrswert wird im Versteigerungsverfahren somit für das **unbelastete** Objekt ermittelt.

Eventuelle Belastungen werden gegebenenfalls **wertmäßig separat** dargestellt.

Im vorliegenden Fall sind in Abteilung II neben dem Zwangsversteigerungsvermerk ein **Wasserleitungsrecht und eine Auflassungsvormerkung** eingetragen.

Die den Rechten bzw. Belastungen zu Grunde liegenden Bewilligungen sind an dieser Stelle im Gutachten nur **rein informativ und auszugsweise** dargestellt, wobei Namen aus Datenschutzgründen unkenntlich gemacht wurden:

#### **Lfd. Nr. 1 zu 1**

Wasserleitungsrecht für Elektrizitäts- und Wasserversorgungsgenossenschaft Vagen eG, Vagen; gemäß Bewilligung vom 07.06.1993

Auszug aus der o. g. Bewilligung Seite 1-2:

Bestellung einer beschränkten persönlichen Dienstbarkeit  
(Wasserleitungsrecht)

1.

Im Grundbuch des Amtsgerichts Rosenheim, Zweigstelle Bad Aibling, ist das Grundstück der Gemarkung Vagen, von  
V a g e n  
Band 34 Blatt 1460

Fl.Nr. 366 Zwischen Eichenstraße und Stern-  
ecker Weg, Grünland, zu 0,7115 ha  
im Eigentum von Frau  
- nachstehend der "Eigentümer" genannt -  
vorgetragen.

2.

Durch den vorbezeichneten Grundbesitz wird die Elektrizitäts- und Wassergenossenschaft Vagen eG, mit dem Sitz in Vagen (EWG) eine 80-er PVC-Wasserleitung verlegen. Der Verlauf dieser Wasserleitung ist in der beigefügten Plan-skizze rot eingezeichnet. Die Skizze lag bei Abgabe der Erklärung vor und wurde von dem Eigentümer eingesehen.

3.

Der Eigentümer des dienenden Grundbesitzes gestattet hiermit der Elektrizitäts- und Wassergenossenschaft Vagen eG, die bezeichnete Wasserleitung in dem dienenden Grundstück zu verlegen, für immer zu belassen und zu betreiben, sowie im Bedarfsfalle auszubessern und auszuwechseln. Hierzu kann der Berechtigte das dienenden Grundstück jederzeit betreten

Verkehrswertgutachten 801 K 40/25  
Einfamilienhaus mit Doppelgarage,  
Eichenstr. 12 in 83620 Feldkirchen-Westerham (Ortsteil Vagen)

und aufgraben und zwar auch zu Kontrollzwecken. Er kann diese Tätigkeiten durch Dritte vornehmen lassen.

Die Elektrizitäts- und Wassergenossenschaft Vagen eG hat das Grundstück nach jeder Inanspruchnahme wieder im ursprünglichen Zustand herzustellen und den entstandenen Flurschaden dem Eigentümer zu ersetzen. Der Schadenersatz erfolgt unter Zugrundelegung der Sätze des Bayerischen Bauernverbandes oder nach dessen gutachtlicher Stellungnahme.

Der Eigentümer des dienenden Grundstücks verpflichtet sich, alle Maßnahmen zu unterlassen, die den Bestand oder den Betrieb der Leitung gefährden könnten.

Zur Sicherung des eingeträumten Rechtes bestellt der Eigentümer des dienende Grundstücks zugunsten der Elektrizitäts- und Wassergenossenschaft Vagen eG mit dem Sitz in Vagen an dem in Ziffer 1 näher bezeichneten Grundbesitz eine

**beschränkte persönliche Dienstbarkeit.**

Es wird bewilligt und beantragt, diese Dienstbarkeit in das Grundbuch an nächstfolgender Rangstelle einzutragen. Vollzugsmitteilung wird vom Grundbuchamt an die Elektrizitäts- und Wassergenossenschaft Vagen eG, den Eigentümer und den beglaubigenden Notar erbeten.

Planskizze (nicht maßstabsgetreu)



Seite 19 von 78

**Lfd. Nr. 2 zu 1**

Auflassungsvormerkung (Anspruch bedingt) für Gemeinde  
Feldkirchen-Westerham; gemäß Bewilligung vom 08.10.2009  
URNR. 1359/09

Auszug von Seite 9 der o. g. Bewilligung

5. Vormerkung

Zur Sicherung des bei Ausübung des Wiederkaufsrechts der Gemeinde zustehenden  
Übereignungsanspruchs

bewilligt

der Erwerber bei Eintragung des Eigentumsübergangs am Vertragsgrundstück die Ein-  
tragung einer Vormerkung für die Gemeinde Feldkirchen-Westerham.

Die Vormerkung erhält im Grundbuch Rang nach den in Ziffer I. genannten Rechten,  
gegebenenfalls auch Rang nach einer Grundsuld, die in Ausübung der Vollmacht  
nach Ziffer III.3. bestellt wurde.

Die Gemeinde verpflichtet sich auf Verlangen und Kosten des Erwerbers mit dieser  
Vormerkung im Rang hinter vom Erwerber am Vertragsgrundstück bestellten Grund-  
pfandrechten zurückzutreten, welche der Finanzierung des Kaufpreises, der Kosten  
des auf dem Vertragsgrundstück zu errichtenden Bauwerks und etwaiger Erschlie-  
ßungs- und Anliegerbeiträge dienen.

Als Gläubiger können nur Anstalten des öffentlichen Rechts, Kreditinstitute und Versi-  
cherungen bestellt werden, die in der Bundesrepublik Deutschland zum Geschäftsbet-  
rieb befugt sind oder österreichische Banken.

Der Nennbetrag der Grundsulden wird auf € 400.000,00 begrenzt.

Zinsen und Nebenleistungen können beliebig vereinbart werden.

Der Grundsuldgläubiger hat sich gegenüber der Gemeinde schriftlich zu verpflichten,  
eine Valutierung nur zu den vorgenannten Zwecken vorzunehmen und das Grund-  
pfandrecht entweder nicht abzutreten oder die eingegangenen Bedingungen etwaigen  
Rechtsnachfolgern aufzuerlegen. Das Grundbuchamt hat die Einhaltung dieser Be-  
stimmungen nicht zu prüfen.

Jede Besicherung anderer Verbindlichkeiten bedarf der Zustimmung der Gemeinde.

Diese Einschränkungen entfallen, sobald die Gemeinde die Löschung der zu ihren  
Gunsten im Grundbuch eingetragenen Rückauflassungsvormerkung auflagenfrei bewil-  
ligt.

Die für das Grundstück bestandene Bindung nach dem  
Einheimischenmodell ist laut Email der Gemeinde Feldkirchen-  
Westerham vom 23.10.2025 **zum 30.09.2025 abgelaufen.**

Die am 03.11.2025 erstellte Urkunde UVZ-Nr. E 0240/2025 –  
**Bestellung einer beschränkt persönlichen Dienstbarkeit sowie  
einer Reallast zur Sicherung von Ausgleichsflächen** ist unter  
dem Punkt 5.3. Baurechtliche Gegebenheiten dargestellt.

## 5.2. Mietvertrag

Mangels Information des Schuldners ist **nicht bekannt**, ob ein Mietverhältnis besteht.

## 5.3. Baurechtliche Gegebenheiten

Der Flächennutzungsplan der Gemeinde Feldkirchen-Westerham weist das Grundstück als **Allgemeines Wohngebiet (WA)** gemäß § 4 BauNVO aus.

Das Bewertungsgrundstück liegt im Geltungsbereich des rechtsverbindlichen Bebauungsplans Nr. 89 „Am Sternecker Weg“ und dessen Änderungen.

Für das Bewertungsgrundstück wurde erst kürzlich ein **weiteres Baurecht für ein Einfamilienhaus mit Stellplätzen und Zufahrt** durch ein Bauleitverfahren geschaffen. Die Bebauungsplanänderung ist zwischenzeitlich **rechtskräftig**.

Nachfolgend ist die **3. Änderung und der dazugehörige Satzungsbeschluss** auszugsweise dargestellt:

Verkehrswertgutachten 801 K 40/25  
Einfamilienhaus mit Doppelgarage,  
Eichenstr. 12 in 83620 Feldkirchen-Westerham (Ortsteil Vagen)



Maßnahme:  
Planzeichnung zur Maßnahme nur bedingt geeignet;  
keine Gewähr für Maßhaltigkeit.  
Bei der Vermessung sind etwaige Differenzen auszugleichen.

(Plan nicht maßstabsgetreu!)

Verkehrswertgutachten 801 K 40/25  
Einfamilienhaus mit Doppelgarage,  
Eichenstr. 12 in 83620 Feldkirchen-Westerham (Ortsteil Vagen)

**Zeichenerklärung und textliche Festsetzungen für die 3. Änderung:**

1. Art der baulichen Nutzung:

(WA)

Allgemeines Wohngebiet (WA) gemäß § 4 BauNVO.  
Im Geltungsbereich der 3. Änderung sind ausschließlich Wohngebäude gem. § 4 Abs. 2 Nr. 1 BauNVO zulässig bedingt durch die geringe Grundstücksfläche, die geringe Parkfläche sowie die Zufahrtssituation.  
Alle sonstigen Nutzungen gem. § 4 Abs. 2 Nr. 2 BauNVO und gem. § 4 Abs. 3 BauNVO ausnahmsweise zulässige Nutzungen sind ausgeschlossen.

2. Maß der baulichen Nutzung:

2.1. GR 76 max. zulässige Grundfläche in m<sup>2</sup> für Hauptgebäude, festgesetzt im zeichn. Teil, z.B. GR 76.

2.2 Die Größe der zulässigen Grundfläche darf für die in 6.6 Dachgestaltung festgesetzten Dachüberstände überschritten werden.  
Eine weitere Überschreitung der Grundfläche der jeweiligen Hauptgebäude um max. 20 % ist für Balkone, Loggien, Erker, Vordächer und Lichtschächte zulässig.  
Terrassen dürfen die Grundfläche bis zu einer Fläche von 30 m<sup>2</sup> überschreiten.

2.3 GRZ II Die Summe der festgesetzten Grundflächen GR incl. zulässiger Überschreitungen, darf durch die in § 19 Abs. 4 BauNVO genannten Anlagen bis zu einer Gesamtgrundflächenzahl GRZ II von max. 0,72 überschritten werden.

3. Wandhöhen und Höhenlage:

WH 6,00 Seitliche, max. zulässige Wandhöhe für Hauptgebäude, gemessen von OKFFB im EG in Meter.  
Als seitliche Wandhöhe - WH - gilt das Maß von Oberkante des fertigen Fußbodens im EG bis zum Schnittpunkt der Außenwand mit der Dachhaut an der Traufseite. Die Oberkante des Fertigfußbodens im EG darf nicht höher als 40 cm über der Geländehöhe im Mittel liegen.  
Die gemittelte Geländehöhe errechnet sich aus dem Durchschnittswert der unveränderten, natürlichen Geländehöhen an den Gebäudeecken.  
Sollte die hochwasserangepasste Bauweise eine höhere Oberkante des Fertigfußbodens ergeben, so gilt diese vorrangig.

WH 3,00 max. zulässige seittl. Wandhöhe für Garagen und Nebengebäuden im EG in Meter.  
Als seitliche Wandhöhe - WH - gilt das Maß von Oberkante des fertigen Fußbodens im EG bis zum Schnittpunkt der Außenwand mit der Dachhaut an der Traufseite. Die Oberkante des Fertigfußbodens im EG darf nicht höher als 20 cm über der Geländehöhe im Mittel liegen.  
Die gemittelte Geländehöhe errechnet sich aus dem Durchschnittswert der unveränderten, natürlichen Geländehöhen an den Gebäudeecken.







4. Abstandsflächen:

Die notwendigen Abstandsflächen sind entsprechend der zum Zeitpunkt des Bauantrages gültigen Abstandsflächensatzung über abweichende Maße der Abstandsflächentiefe gem. Art. 81 Abs. 1 Nr. 6 BayBO der Gemeinde Feldkirchen-Westerham nachzuweisen.

5. Bauweise, überbaubare Grundstücksflächen:

5.1 Terrassen dürfen die Baugrenzen bis zu einer Tiefe von max. 3,0 m und einer Fläche von max. 20 m<sup>2</sup> überschreiten.

Verkehrswertgutachten 801 K 40/25  
Einfamilienhaus mit Doppelgarage,  
Eichenstr. 12 in 83620 Feldkirchen-Westerham (Ortsteil Vagen)

- 5.2 Zur Erschließung des Untergeschosses ist eine Außentreppe mit einer Treppenlaufbreite von max. 1,135 m außerhalb der Baugrenzen gem. § 23 Abs. 3 Satz 3 zulässig.
6. Baugestaltung
- 6.1. Dachgestaltung:
- SD Zulässig sind nur Satteldächer mit beidseitig gleicher Dachneigung von 18° bis 26°  
Flachdächer auch bei Garagen sind nicht zugelassen
- Bei Balkonen muss der Dachüberstand so groß sein, dass die Balkonkonstruktion bzw. -tiefe vom Dachüberstand(Vorderkante Sparren) überdeckt wird.
- Bei einseitiger Grenzbebauung von Garagen, Carports und deren Nebenräumen an der Grundstücksgrenze ist zur Beibehaltung landschaftstypischer Dachüberstände ein Abstand von mind. 0,30 m von der Grundstücksgrenze einzuhalten.  
Ausnahmen bilden Garagen, Carports und deren Nebenanlagen mit beidseitiger Grenzbebauung (Kommunwand).
7. Verkehrsflächen, öffentlich und privat:
-  private Erschließungsstraße
-  Straßenbegrenzungslinie  
Die Straßenbegrenzungslinie ist identisch mit der Grundstücksgrenze an der öffentlichen Straße.
- ◀ Einfahrt
- Wasserdurchlässige Beläge:  
Für Stellplätze und private Erschließungsstraße sind ausschließlich wasserdurchlässige Beläge zulässig (z.B. in Splitt verlegtes Pflaster mit Rasenfuge, Drainfugenpflaster, Rasengittersteine, Schotterrasen, Kiesflächen).
- Stellplätze:  
Die Herstellung und Anzahl der notwendigen Stellplätze richtet sich nach der zum Zeitpunkt der Rechtskraft dieses Bebauungsplans gültigen Fassung der gemeindlichen Stellplatzsatzung.  
Diese Stellplatzsatzung gilt als statisch festgesetzt.
8. Grünordnung:
-  Baum bestehend, im Kronenbereich plus 1,50 m darf kein Eingriff erfolgen.  
Bestehende Bäume können im Mindestpflanzgebot eingerechnet werden.
-  Baum zu entfernen
-  Private Grünfläche:  
Extensiv gepflegte Fläche für den ökologischen Ausgleich. Nebenanlagen und Stellplätze sind auf diesen Flächen unzulässig.
9. Sonstige Planzeichen:
-  Geltungsbereich der 3. Änderung

Verkehrswertgutachten 801 K 40/25  
Einfamilienhaus mit Doppelgarage,  
Eichenstr. 12 in 83620 Feldkirchen-Westerham (Ortsteil Vagen)

**Hinweise:**



best. Gebäude

----- vorgeschlagene Grundstücksteilung

Die Hinweise der Urversion und vorhergehenden Versionen gelten auch für diese Änderung

**Bodendenkmäler**

Bodendenkmäler, die bei der Ausführung von Baumaßnahmen zu Tage treten, unterliegen der Meldepflicht nach Art. 8 des Bayerischen Denkmalschutzgesetzes (BayDSchG). Sie sind dem Bayerischen Landesamt für Denkmalpflege BfLD oder der Unteren Denkmalschutzbehörde unverzüglich anzuzeigen.

**Artenschutz, gesetzliche Vogelbrutzeit:**

In der Zeit ab 1. März bis 30. September dürfen keine Rodungen erfolgen. Während der Bauzeit ist die DIN 18920 einzuhalten; der Wurzelbereich der Bäume ist auch vor Befahrung, Baustoff- oder Aushublagerung zu schützen.

**Baulicher Schutz gegen Starkregenereignisse und Sturzflutrisikomanagement:**

Die Berechnungen im Rahmen des von der Gemeinde erstellten Sturzflutrisikomanagement haben ergeben, dass der geplante Zufahrtsbereich zum zu bebauenden Grundstück bei einem 100-jährlichen Abflussereignis von Überflutungen betroffen ist.

Zum Schutz der künftigen Bebauung wird empfohlen, die Erkenntnisse aus dem Konzept bei der weiteren Planung zu berücksichtigen und das neue Gebäude hochwasserangepasst zu errichten.

Im Rahmen des Klimawandels kann es verstärkt zu Starkregenereignissen und in der Folge zu wild abfließendem Oberflächen- bzw. Schichtwasser kommen. Hinsichtlich dieser Gefahren wird die Einhaltung folgender baulicher Rahmenbedingungen empfohlen.

Gebäude sind bis zur Oberkante des Rohfußbodens im Erdgeschoss wasserdicht zu errichten (Keller wasserdicht und ggf. auftriebssicher, dies gilt auch für Kelleröffnungen, Lichtschächte, Zugänge, Installationsdurchführungen etc.). Die Höhenlage des OK Rohfußbodens im EG des Wohnhauses (Änderungsbereich) zuzüglich eines Sicherheitsmaßes von 25 cm kann im Rahmen des Genehmigungsverfahrens festgesetzt werden.

Planer und Bauherren werden auf die Risiken und das gesetzliche Gebot zur Schadensreduktion ausdrücklich hingewiesen.

Für die hochwassersichere Ausführung ist der jeweilige Vorhabensträger/Bauherr verantwortlich.

Ausnahmen können zugelassen werden, wenn die hydraulische Unbedenklichkeit bzgl. der Auswirkungen auf das Bauvorhaben und die Umgebung durch ein qualifiziertes Sachverständigenbüro nachgewiesen wird.

Gemeinde Feldkirchen-Westerham  
3. Änderung des Bebauungsplans Nr. 89 „Am Sternecker Weg“

**Satzungsbeschluss 03.06.2025**

**Begründung:**

Der Bauausschuss der Gemeinde Feldkirchen-Westerham hat in seiner Sitzung vom 16. 07. 2024 die 3. Änderung und des Bebauungsplans Nr. 89 – „Am Sternecker Weg“ beschlossen.

**Anlass, Lage und Geltungsbereich:**

Anlass für die 3. Änderung des Bebauungsplans Nr. 89 – „Am Sternecker Weg“ ist ein Antrag auf innerörtliche Nachverdichtung auf Flur Nr. 366/20, Eichenstr. 12 in Vagen, 83620 Feldkirchen-Westerham. Beabsichtigt ist der zusätzliche Neubau eines Wohnhauses und einer Garage. Das Grundstück Eichenstraße 12 in Vagen liegt im Geltungsbereich des Bebauungsplanes Nr.89 „Am Sternecker Weg“ und ist mit einem Einfamilienhaus mit Doppelgarage bebaut. Das Grundstück ist 1.154 m<sup>2</sup> groß, das Bestandsgebäude mit Garage steht im Nordwesten des Grundstücks, nach Osten und Süden ist der größere Garten.

Aufgrund der Grundstücksgröße und der Lage des Bestandsgebäudes bietet sich hier eine Nachverdichtung durch Baurechtsschaffung an.

Beantragt wird ein Baufenster mit ca. 6,00 x 12,00 m sowie eine eigene Zufahrt (spätere Grundstücksteilung; neues Grundstück dann ca. 450,00 m<sup>2</sup>).

Da die geplante Erweiterung nicht mit den zeichnerischen und textlichen Festsetzungen des gültigen Bebauungsplans übereinstimmt, ist eine Bebauungsplan-Änderung für die Umsetzung dieser Baumaßnahme erforderlich.

Der Geltungsbereich der 3. Änderung umfasst das Grundstück Flur Nr. 366/20, Eichenstr. 12 in Vagen mit einer Fläche von ca.1.154 m<sup>2</sup>.

Die Erschließung erfolgt über die Eichenstraße.

**Verfahrensart:**

Durch die 3. Änderung wird das städtebauliche, bzw. ortsplannerische Konzept fortgesetzt. Das Verfahren nach § 13 a BauGB wird durchgeführt.

**Begründung:**

Hier handelt es sich um einen Bebauungsplan der Innenentwicklung u.a. für die Wiedernutzbarmachung von Flächen, die Nachverdichtung und andere Maßnahmen der Innenentwicklung (§ 13a Abs. 1 Satz 1 BauGB). Erfasst ist demnach ein Bebauungsplan, der der Erhaltung, Erneuerung, Fortentwicklung, Anpassung und dem Umbau vorhandener Ortsteile dient. Für Bebauungspläne der Innenentwicklung kommen insbesondere Gebiete in Betracht, die im Zusammenhang bebaute Ortsteile im Sinn von § 34 BauGB darstellen.

Die erforderlichen Schwellenwerte sind eingehalten.

Eine Vorprüfung des Einzelfalls gem. Umweltverträglichkeitsprüfungsgesetz (UVPG) ist nicht erforderlich.

Die Änderung dieses Bebauungsplanes erfolgt somit als Bebauungsplan der Innenentwicklung im beschleunigten Verfahren gem. §13a BauGB. Die Durchführung der Umweltprüfung kommt entsprechend §13a Abs.3 BauGB nicht zur Anwendung. Die Eingriffsregelung kommt

Verkehrswertgutachten 801 K 40/25  
Einfamilienhaus mit Doppelgarage,  
Eichenstr. 12 in 83620 Feldkirchen-Westerham (Ortsteil Vagen)

entsprechend §13a Abs.2 Nr. 4 BauGB nicht zur Anwendung. Nach § 1a Abs. 3 Satz 5 BauGB ist ein Ausgleich nicht erforderlich, soweit die Eingriffe bereits vor der planerischen Entscheidung erfolgt sind oder zulässig waren.

**Bauvorhaben:**

Die 3. Änderung erfolgt grundstücksbezogen im Rahmen der innerörtlichen Nachverdichtung. Eine Beeinträchtigung öffentlicher Belange wie zum Beispiel das Orts- und Landschaftsbild findet nicht statt.

**Planungsziele und Begründung der Festsetzungen:**

**1. Allgemein:**

- Die Bebauungsplanänderung ergänzt für ihren Geltungsbereich den Plananteil der Urversion des rechtskräftigen Bebauungsplans Nr. 89 – „Sternecker Weg“ einschl. bisheriger Änderungen hinsichtlich zeichnerischem Teil, Planzeichen, textlichen Festsetzungen und Hinweisen.
- Durch die maßvolle Nachverdichtung soll die zunehmende Bebauung in Einklang mit den ortsplangerischen Zielen der Gemeinde Feldkirchen - Westerham gebracht werden.
- Die Schaffung von zusätzlichem Wohnraum soll hiermit ermöglicht werden.
- Unbeschadet des Verzichts auf die formelle Umweltprüfung hat die Gemeinde nach allgemeinen Grundsätzen die Belange des Umweltschutzes im Sinn von § 1 Abs. 6Nr. 7 BauGB berücksichtigt und in die Abwägung nach § 1 Abs. 7 BauGB eingestellt.
- In der Sturzflutrisikomanagement-Kartierung ist das Grundstück bzw. die geplante Baufläche selbst nicht betroffen.
- Die notwendigen Abstandsflächen sind entsprechend der Satzung über abweichende Maße der Abstandsflächentiefe gem. Art. 81 Abs. 1 Nr. 6 BayBO der Gemeinde Feldkirchen-Westerham einzuhalten.
- **Stellplätze:**  
Aufgrund der regelmäßig stark ausgelasteten und teilweise zugesperrten öffentlichen Straßenräume im Plangebiet sowie im näheren Umfeld wird zur Sicherstellung der Erschließung und der geordneten städtebaulichen Entwicklung von der Stellplatzregelung des Ursprungsplans abgewichen.  
Stattdessen findet die gemeindliche Stellplatzsatzung in der zum Zeitpunkt der Rechtskraft des Bebauungsplans gültigen Fassung Anwendung. Diese soll mit einem statischen Verweis festgesetzt werden, um eine verbindliche und einheitliche Regelung für die weitere Bauleitplanung und Genehmigungspraxis zu gewährleisten.  
Durch diese Festlegung wird zudem eine Anpassung an aktuelle verkehrliche Rahmenbedingungen und Mobilitätsanforderungen ermöglicht, ohne die Planungsziele des Bebauungsplans zu gefährden
- **Baulicher Schutz gegen Starkregenereignisse und Sturzflutrisikomanagement:**  
Die Berechnungen im Rahmen des von der Gemeinde erstellten Sturzflutrisikomanagement haben ergeben, dass der geplante Zufahrtsbereich zum zu bebauenden Grundstück bei einem 100-jährlichen Abflussereignis von Überflutungen betroffen ist.  
Zum Schutz der künftigen Bebauung wird empfohlen, die Erkenntnisse aus dem Konzept bei der weiteren Planung zu berücksichtigen und das neue Gebäude hochwasserangepasst zu errichten. Im Rahmen des Klimawandels kann es verstärkt zu Starkregenereignissen und in der Folge zu wild abfließendem Oberflächen- bzw. Schichtwasser kommen. Hinsichtlich dieser Gefahren wird die Einhaltung folgender baulicher Rahmenbedingungen empfohlen.  
Gebäude sind bis zur Oberkante des Rohfußbodens im Erdgeschoss wasserdicht zu errichten (Keller wasserdicht und ggf. auftriebssicher, dies gilt auch für Kelleröffnungen, Lichtschächte, Zugänge, Installationsdurchführungen etc.).  
Die Höhenlage des OK Rohfußbodens im EG des Wohnhauses (Änderungsbereich) zuzüglich eines Sicherheitsmaßes von 25 cm kann im Rahmen des Genehmigungsverfahrens festgesetzt werden.  
Planer und Bauherren werden auf die Risiken und das gesetzliche Gebot zur Schadensreduktion ausdrücklich hingewiesen.  
Für die hochwassersichere Ausführung ist der jeweilige Vorhabensträger/Bauherr verantwortlich. Ausnahmen können zugelassen werden, wenn die hydraulische Unbedenklichkeit bzgl. der Auswirkungen auf das Bauvorhaben und die Umgebung durch ein qualifiziertes

Verkehrswertgutachten 801 K 40/25  
Einfamilienhaus mit Doppelgarage,  
Eichenstr. 12 in 83620 Feldkirchen-Westerham (Ortsteil Vagen)

Sachverständigenbüro nachgewiesen wird.

**2. Begründung der Festsetzungen:**

- Die Zufahrt zu dem zusätzlich festgesetzten Wohnhaus erfolgt über einen Privatweg mit einer Breite von 3,50 m.
- Überbaubare Flächen für das neu zulässige Wohnhaus werden durch Baugrenzen festgesetzt, Flächen für Garagen und Stellplätze werden durch Planzeichen festgesetzt. Die Baugrenzen des Bestandsgebäudes werden entsprechen der vorhandenen städtebaulichen Ordnung verändert.
- Art der baulichen Nutzung:  
Gemäß § 4 Abs. 2 Nr. 1. sind nur Wohngebäude zulässig, bedingt durch die geringe Grundstücksfläche, die geringe Parkfläche sowie die Zufahrtssituation, auf Grundlage des § 1 Abs. 5 BauNVO
- Maß der Baulichen Nutzung:
  - Für die beiden zulässigen Wohnhäuser (bestehend und neu) wird eine zulässige Grundfläche festgesetzt.
  - Die Größe der zulässigen Grundfläche darf für die in 6.6 Dachgestaltung festgesetzten Dachüberstände überschritten werden.  
Eine weitere Überschreitung der Grundfläche der jeweiligen Hauptgebäude um max. 20 % ist für Balkone, Loggien, Erker (max. Breite 5,0 m), Vordächer und Lichtschächte-zulässig.  
Terrassen dürfen die Grundfläche bis zu einer Fläche von 30 m<sup>2</sup> überschreiten.
  - GRZ II Die Summe der festgesetzten Grundflächen GR incl. zulässiger Überschreitungen, sowie durch die in § 19 Abs.4 BauNVO genannten Anlagen darf bis zu einer Gesamtgrundflächenzahl GRZ II von max.0,72 überschritten werden.
- Wandhöhen und Höhenlagen:
  - Die zulässige Wandhöhe beträgt 6,00 m. Entgegen der festgesetzten Wandhöhe für die Wohngebäude am Ortsrand von 5,80 m ist die zulässige Wandhöhe von 6,0 m ortsplannerisch vertretbar.
  - Die Höhenlage wird durch den Durchschnitt der unveränderten, natürlichen Geländehöhen an den jeweiligen 4 Gebäudeecken bestimmt.
  - Sollte die hochwasserangepasste Bauweise eine höhere Oberkante des Fertigfußbodens ergeben, so gilt diese vorrangig.
- Abstandsflächen:  
Die notwendigen Abstandsflächen sind entsprechend der zum Zeitpunkt des Satzungsbeschlusses gültigen Abstandsflächensatzung über abweichende Maße der Abstandsflächentiefe gem. Art. 81 Abs. 1 Nr. 6 BayBO der Gemeinde Feldkirchen- Westerham nachzuweisen.
- Überbaubare Grundstücksflächen:
  - Terrassen dürfen die Baugrenzen bis zu einer Tiefe von max. 3,0 m und einer Fläche von max. 30 m<sup>2</sup> überschreiten.
  - Zur Erschließung des Untergeschosses ist eine Außentreppe außerhalb der Baugrenzen zulässig, gem. § 23 Abs. 3 Satz 3 BauNVO.
- Baugestaltung:
  - Dachgestaltung:  
Die zulässige Dachneigung wird aus ortsplannerischen Gründen auf 18° - 26 °(statt 20°-26°) festgesetzt,  
Flachdächer bei den Garagen sind nicht zulässig. Im gesamten Geltungsbereich sind keine Flachdächer vorhanden.  
Bei einseitiger Grenzbebauung von Garagen, Carports und deren Neberräumen an der Grundstücksgrenze ist zur Beibehaltung landschaftstypischer Dachüberstände ein Abstand von mind. 0,30 m (statt 0,60 m) von der Grundstücksgrenze einzuhalten.  
Dies ist ortsplannerisch unbedenklich.

Verkehrswertgutachten 801 K 40/25  
Einfamilienhaus mit Doppelgarage,  
Eichenstr. 12 in 83620 Feldkirchen-Westerham (Ortsteil Vagen)

- Grünordnung:  
Das Grundstück ist ausreichend begrünt. Weitere Festsetzungen sind nicht erforderlich.
- Maßentnahme:  
Planzeichnung zur Maßentnahme nur bedingt geeignet; keine Gewähr für Maßhaltigkeit.  
Bei der Vermessung sind etwaige Differenzen auszugleichen.

Träger: Gemeinde Feldkirchen-Westerham  
Ollinger Str. 10  
83620 Feldkirchen-Westerham

Feldkirchen-Westerham, den 11.11.2025

Im Folgenden ist auszugsweise die Bestellung einer beschränkten persönlichen Dienstbarkeit sowie einer Reallast zur Sicherung von Ausgleichsflächen dargestellt (Namen wurden unkenntlich gemacht):

...

## II. Ausgleichsfläche

(1) Die Gemeinde Feldkirchen-Westerham hat die 3. Änderung zum Bebauungsplan Nr. 89 „Sternecker Weg“ beschlossen. Verwiesen wird auf den dieser Urkunde als **Anlage 1** beigefügten Lageplan, aus welchem das Plangebiet ersichtlich ist. Der Lageplan wurde den Beteiligten zur Durchsicht vorgelegt.

(2) Das durch die Bekanntmachung des Bebauungsplanes zu schaffende Baurecht löst eine Ausgleichspflicht nach § 18 Abs. 1 BNatSchG aus. Die benötigten Ausgleichsflächen im Ausmaß von ca. 186 m<sup>2</sup> werden innerhalb des in Ziff. I. näher bezeichneten Grundstückes Fl.Nr. 366/20 der Gemarkung Vagen nachgewiesen. Verwiesen wird auf die dieser Urkunde beigefügte **Anlage**. Die bezeichnete Grundstücksteilfläche ist hierin zeichnerisch dargestellt. Die in Bezug genommenen Anlage lag bei der Beurkundung zur Einsicht auf. Die bezeichnete Grundstücksteilfläche mit einer Länge von 32 m und einer Tiefe von 5,80 m ist hierin zeichnerisch dargestellt und farbig **rot gedeckt** dargestellt. Die in Bezug genommenen Anlage lag bei der Beurkundung zur Einsicht auf.

(3) Im Bereich vorbezeichneter Teilfläche aus dem Grundbesitz Fl.Nr. 366/20 der Gemarkung Vagen sind folgende Maßnahmen durchzuführen:

- Erhalt und Pflege des vorhandenen Baumbestands; Ausfälle sind in gleicher Zahl und Qualität zu ersetzen;
- fachgerechte Bepflanzung der Fläche mit mindestens fünf heimischen Büschen und Sträuchern, einschließlich Erhalt, Pflege und ggf. Erneuerung;
- Grünflächen sind extensiv zu pflegen.

Die Durchführung folgender Maßnahmen wird auf Dauer ausgeschlossen:

- eine Düngung der Fläche (mineralisch und organisch) sowie die Verwendung von Pflanzenschutzmitteln;
- die gärtnerische Nutzung der Fläche;
- eine Versiegelung der Fläche;
- die Errichtung von Nebenanlagen (Gartenhäuschen, Kinderspielgeräte etc.).

Mit dem Umbau ist spätestens in der Pflanzperiode nach Beginn der Errichtung des Baukörpers in der Planfläche (Teilfläche aus Fl.Nr. 366/20 der Gemarkung Vagen) zu beginnen. Sämtliche Maßnahmen sind in Abstimmung mit dem Landratsamt Rosenheim - Untere Naturschutzbehörde - durchzuführen. Der fertige Umbau ist der Unteren Naturschutzbehörde zur Abnahme zu melden.

### **III. Dienstbarkeit**

Herr \_\_\_\_\_ als Eigentümer des Grundstücks Fl.Nr. 366/20 der Gemarkung Vagen verpflichtet sich gegenüber der Gemeinde Vagen sowie gegenüber dem Freistaat Bayern, vertreten durch das Landratsamt Rosenheim - Untere Naturschutzbehörde -, im Bereich der in Ziff. II. (2) näher beschriebenen Fläche alle Nutzungen, welche zu

vorgenannten Zwecken nicht dienlich sind, zu unterlassen. Zu unterlassen sind grundsätzlich alle Nutzungen, welche nicht die Zustimmung der Gemeinde Feldkirchen-Westerham und des Freistaats Bayern, vertreten durch das Landratsamt Rosenheim - Untere Naturschutzbehörde - erhalten.

Zur Sicherung der vorstehend eingeräumten Rechte bestellt Herr an dem Grundstück Fl.Nr. 366/20 der Gemarkung Vagen eine

**- beschränkte persönliche Dienstbarkeit -**

zugunsten der Gemeinde Feldkirchen-Westerham und zugunsten des Freistaats Bayern als Gesamtberechtigte gem. § 428 BGB. Die Eintragung dieser Dienstbarkeit in das Grundbuch wird bewilligt und **beantragt.**

Vorbezeichnete Dienstbarkeit soll im Grundbuch im Gleichrang mit der nachfolgend bestellten Reallast im Rang vor der Grundschuld, Abteilung III/dfd. Nr. 1, im Übrigen an nächstfolgender Rangstelle eingetragen werden. Allen der Rangbeschaffung dienenden Gläubigererklärungen wird mit Antrag auf Vollzug im Grundbuch zugestimmt. Auf besonderen Antrag des Notars kann die Eintragung insgesamt an nächst offener Rangstelle erfolgen.

**IV. Reallast**

Herr verpflichtet sich ferner, die in Ziffer II. genannte Ausgleichsfläche entsprechend den Festsetzungen des in Aufstellung befindlichen Bebauungsplanes nebst integrierter Grünordnung zu unterhalten und zu pflegen, vgl. vorstehend Ziff. II. Über Art und Umfang erforderlicher Maßnahmen entscheiden im Zweifel die Ge-

...

Verkehrswertgutachten 801 K 40/25  
Einfamilienhaus mit Doppelgarage,  
Eichenstr. 12 in 83620 Feldkirchen-Westerham (Ortsteil Vagen)



(Plan nicht maßstabsgetreu!)

#### V. Gegenleistungen

Gegenleistungen für die Bereitstellung der in dieser Urkunde behandelten Ausgleichsflächen sind von der Gemeinde Feldkirchen-Westerham bzw. dem Freistaat Bayern nicht zu erbringen.

#### VI. Löschung Vormerkung

Die gem. Ziff. I. unter lfd. Nr. 2 eingetragene Auflassungsvormerkung (Anspruch bedingt) für die Gemeinde Feldkirchen-Westerham ist nach Angabe der Beteiligten wegen Zeitablaufs erloschen bzw. gegenstandslos geworden. Die Beteiligten bewilligen und

**beantragen**

die Löschung der Vormerkung im Grundbuch. <sup>Die</sup> ~~Der~~ erforderliche ~~Be-~~ <sup>Löschungsbewilligung</sup> ~~schluss~~ der Gemeinde Feldkirchen-Westerham hierzu wird nachgereicht.

*Abel*

#### VII. Vollzugsauftrag

Die Vertragsteile beauftragen und bevollmächtigen den Notar, für sie alle Handlungen vorzunehmen, die für den Vollzug dieser Urkunde erforderlich oder zweckdienlich sind, insbesondere gegenüber dem Grundbuchamt Anträge zu stellen, zu ergänzen, abzuändern oder zurückzunehmen.

...

Die Genehmigung des bestehenden Bewertungsobjektes als Neubau eines Einfamilienhauses als Sonnenhaus mit Garagen erfolgte mit Bescheid BG-2010-137 vom 23.02.2010 durch das Landratsamt Rosenheim im vereinfachten Verfahren und unter der Befreiung hinsichtlich der Festsetzungen des Bauplanes bezüglich der Baugrenzen, der Firstrichtung und des Verbotes von reflektierenden Oberflächen.

Gemäß Email der Gemeinde Feldkirchen-Westerham vom 23.10.2025 bestand für das Grundstück eine Bindung nach dem Einheimischenmodell. **Die Frist ist zum 30.09.2025 abgelaufen.**

Im Gutachten wird davon ausgegangen, dass die vorhandene Bebauung die Vorgaben des Baugenehmigungsbescheids erfüllt bzw. von der Baubehörde so geduldet wird.

#### 5.4. Energieausweis

Der Energieausweis für Gebäude dokumentiert, wie das Gebäude energetisch einzuschätzen ist. Die EnEV verpflichtet Verkäufer und Vermieter im Falle eines Verkaufs oder bei einer Vermietung, den potenziellen Käufern/Mietern spätestens bei der Besichtigung einen Energieausweis vorzulegen bzw. sichtbar auszuhängen. Bei Abschluss eines Kaufvertrages muss der Verkäufer dem Käufer den Energieausweis oder eine Kopie davon unverzüglich übergeben. Gleiches gilt nach Abschluss des Mietvertrages.

Des Weiteren ist in Immobilienanzeigen die Art des Energieausweises, der Energiebedarf, alternativ der Endenergieverbrauch des Gebäudes, der Energieträger der Heizung, das Baujahr des Gebäudes und, bei neuen Energieausweisen, die Energieeffizienzklasse anzugeben.

Im vorliegenden Bewertungsfall ist mangels Kooperation des Schuldners **nicht bekannt**, ob ein der Energieausweis existiert.

#### 5.5. Denkmalschutz

Das Anwesen ist **nicht** denkmalgeschützt.

## 6. Gebäudemerkmale

### Vorbemerkung

Die nachfolgenden Angaben beziehen sich auf dominierende Ausstattungsmerkmale. Teilbereiche können abweichend ausgeführt sein. Beschreibungen der nicht sichtbaren Bauteile beruhen auf vorgelegten Unterlagen oder Annahmen.

Im vorliegenden Fall handelt es sich um ein Wertgutachten und nicht um ein Substanzgutachten.

Daher wurden nur augenscheinliche, stichprobenartige Feststellungen getroffen und auf die Abdeckung vorhandener Boden-, Wand- oder Deckenflächen verzichtet.

Aussagen über tierische und pflanzliche Holzzerstörer, Baugrund- und statische Probleme, Schall- und Wärmeschutz, gesundheitsschädliche Stoffe, usw. sind aufgrund dessen im Rahmen dieses Gutachtens ohne weitere Untersuchungen eines entsprechenden Fachgutachters unvollständig und unverbindlich.

Grundsätzlich wird vorausgesetzt, dass die zur Bauzeit üblichen einschlägigen, technischen Vorschriften und Normen (z. B. Statik, Schall-, Wärme- und Brandschutz) sowie eventuell spezifischen Auflagen eingehalten worden sind und dass das Gebäude nach den zur Bauzeit üblichen Regeln des Bauhandwerks errichtet wurde.

### 6.1. Baujahr

Gemäß dem Baugenehmigungsbescheid wurde das Bewertungsobjekt **2010** errichtet.

### 6.2. Flächen

Wohnfläche lt. Baubeschreibung	ca. 166,42 m <sup>2</sup>
Wohnfläche lt. Flächenaufstellung	ca. 168 m <sup>2</sup>

Hinsichtlich der Flächenangabe der einzelnen Räume wird auf die in der Anlage befindliche Flächenaufstellung verwiesen.

### 6.3. Aufteilung

Mangels Zutritt zum Gebäudeinnern wird im Folgenden die im **Eingabeplan** dargestellte Raumaufteilung wiedergegeben.

Am Ortstermin wurden **Abweichungen** von der konzipierten Bauausführung festgestellt:

- Im Dachgeschoss existiert kein Balkon zur Ostseite, sondern bodentiefe Fenstertüren.
- Bei der Doppelgarage wurden anstatt zwei Schwingtoren ein Rundlauftor eingebaut.

**Es ist nicht bekannt, ob noch andere Änderungen, insbesondere hinsichtlich der inneren Raumaufteilung, erfolgten.**

#### **Kellergeschoss:**

Flur mit Pufferspeicher, Kellerraum, Hobbyraum, Kellerraum, Technikraum

#### **Erdgeschoss:**

Diele mit Pufferspeicher, Wohn-/Ess-/Küchenbereich, WC, Büro; Terrasse zur Süd- und Ostseite

#### **Dachgeschoss:**

Flur, Galerie, Elternzimmer, Kinderzimmer 2, Kinderzimmer 1, Bad  
(entgegen den Planunterlagen existiert **kein** Balkon zur Ostseite, sondern nur bodentiefe Fenster)

### 6.4. Bauweise und Ausstattung

#### **① Hinweis:**

Nachdem das Bewertungsobjekt nicht von innen besichtigt werden konnte, ist die nachfolgende Beschreibung **unvollständig**.

Sie basiert lediglich auf den an den Ortsterminen von **außen sichtbaren Gebäudeteilen, den in der Baubeschreibung aufgeführten Materialien sowie den Kaminkehrer- und Planangaben**.

Es besteht das Risiko, dass eine abweichende Bauausführung stattgefunden hat.

### **Unterkellertes Einfamilienhaus in Holzständerbauweise, E + D, Doppelgarage**

#### **Allgemein**

Fundamente,  
Kellerwände

Bodenplatte und Kelleraußenwände aus WU-Stahlbeton mit Dämmung;  
Lichtschächte in Beton mit Gitterrostabdeckung

Wände, Fassade

Holzständerbauweise mit weißem Außenputz, Sockel farblich abgesetzt; stellenweise geringfügige, augenscheinliche Sockelfeuchte;  
im DG waagerechte Holzschalung, rot gestrichen; Schalung z. T. verwittert und anstrichbedürftig;  
abgeschrägte, vorspringende Südfront im DG vollflächig mit Solarkollektoren verkleidet;  
Tragende Wände, Stützen, Holzstützen, im KG Ziegelmauerwerk;  
Außenwände KG ca. 24 + 12 cm Dämmung, EG und DG ca. 30 cm stark;  
Innenwände ca. 18 cm stark

Decken

Filigran-Fertigteile mit Überbeton über KG;  
Holzbalkendecke über EG

Dach

Satteldach, Giebelrichtung Ost-West, zimmermannsmäßiger Pfettendachstuhl als doppelter Sichtdachstuhl;  
Dacheindeckung braune Dachziegel auf Lattung und Zwischensparrendämmung;  
Kamin eingelecht; Dachleiter für Kaminkehrer;  
südseitig 5 aufgestellte Solarkollektoren;  
Dachuntersichten weiß gestrichen, Windbretter z.T. anstrichbedürftig;  
Regen- und Fallrohr Kupfer

Fenster

Weißer Holzfensterrahmen mit 3-fach Verglasung und Sprossenunterteilung, Fenster z. T. verwittert und anstrichbedürftig; Fensterbretter außen Leichtmetall;

Bodentiefe Fenster im DG mit Absturzsicherung aus Edelstahl („französischer Balkon“)

Hauseingang	Westseitig: Überdacht durch verlängertes Garagendach; einstufiges Eingangs-/Durchgangspodest zwischen Haus und Garage in den Garten führend; Granitstufe, Boden Granitkleinsteinpflaster; weiße Holzrahmenhaustüre mit Sprossen, Glasausschnitten und rotem Füllungselement, Edelstahlgriff; Klingelanlage; Außenleuchte in Edelstahl Briefkasten aus Holz an der Garagenwand
Treppen	Stahlbetontreppe mit Fliesenbelag und Holztreppe
Fußbodenaufbau	Schwimmender Zementestrich auf Wärme- und Trittschalldämmung mit Dielen- oder Parkettbelag
Heizung, Wasser	Solaranlage ca. 31 m <sup>2</sup> mit ca. 6.220 l Solarpuffer (Durchmesser ca. 1,30 m) und einem handbeschickten Einzelofen, Marke Powall, Ofka, BJ. 2010, Datum der Einrichtung 31.08.2010, Nennwärmeleistung 31 kW, Kamineinsatz DIN 13229; Der Kaminkehrer schreibt in seiner Email vom 10.12.2025: <i>Bei der Feuerstättenschau wurden von mir keine Mängel festgestellt.</i>
Elektroinstallation	Diverse Außenbeleuchtung, Lichtschalter, soweit ersichtlich, dem Baujahr entsprechend
Außenanlagen	Terrasse zur Ost- und Südseite, jeweils Podest aus Leistensteinen und Vierkanthölzern mit Holzbeplankung; Garagenvorplatz, Wege/Umlauf Granitkleinsteinpflaster; Grundstücksfreiflächen angelegt mit Rasen, diverse Baum-, Sträucher- und Blumenbepflanzung, u. a. Kastanienbaum, Sommerflieder, Apfelbaum; Grundstück nicht arrondiert; Holzgartenhaus im südöstlichen Grundstückseck; Holzschaukel; Entlang der westlichen Grundstücksgrenze diverse, einfache Holzunterstände mit Pultdach zur Lagerung von Holz u. Gegenständen
Doppelgarage	Nach Westen grenzbebaute Doppelgarage mit Satteldach und Dachziegeleindeckung; Regen- und Fallrohre Kupfer; rotes,

Verkehrswertgutachten 801 K 40/25  
Einfamilienhaus mit Doppelgarage,  
Eichenstr. 12 in 83620 Feldkirchen-Westerham (Ortsteil Vagen)

holzbelegtes Rundlaufftor; Fassade verputzt, div. kleinere  
Putzschäden; Außenbeleuchtung;  
Nebentür aus Holz mit Verglasung und Leichtmetallbeschlag  
zum Durchgang

Darüber hinaus gehende Informationen liegen nicht vor.

pdf-Datei

## 7. Auffälligkeiten, Schäden

Nachfolgend sind nur die wesentlichen Arbeiten aufgelistet, welche am Ortstermin **von außen** aufgefallen sind. Es handelt sich um **keine vollständige** Auflistung.

Inwieweit die aufgeführten Arbeiten ausgeführt werden und in welcher Qualitätsstufe, hängt in der Regel vom Budget und den individuellen Bedürfnissen bzw. Vorstellungen des Eigentümers ab.

Die vorgefundenen Schäden/Auffälligkeiten sind wertmäßig mit einem **pauschalen** Abschlag berücksichtigt. **Dieser ist nicht gleich zu setzen mit den tatsächlich anfallenden Kosten.** Hierzu müssten die genaue Ausführungsart festgelegt, ein Leistungsverzeichnis erstellt und dazu entsprechende Angebote bei Handwerkern eingeholt werden. Das ist jedoch im Rahmen dieser Verkehrswertermittlung nicht möglich. Es handelt sich daher nur um eine **grobe, pauschale Schätzung.**

Folgende Auffälligkeiten bestehen bzw. Arbeiten sind auszuführen:

- Anstrich der z. T. verwitterten Holzteile (Fassade, Windläden, Fenster)
- Beseitigung der augenscheinlich geringfügig vorhandenen Sockelfeuchte
- Ausbesserung von kleineren Putzschäden an der Fassade der Doppelgarage
- Schönheitsreparaturen innen

Es wird darauf hingewiesen, dass

- **keine Aussage über einen eventuell bestehenden Verdacht auf Hausschwamm** getroffen werden kann, da das Gebäude nicht von innen besichtigt werden konnte.
- **für den Erwerber ein Risiko bezüglich der tatsächlichen Raumaufteilung, der Innenausstattung, des Pflegezustandes und eventuell zwischenzeitlich eingetretener Abnützungen besteht. Hierfür wird im Gutachten ein Risikoabschlag angesetzt.**

## 8. Beurteilung

### 8.1. Bewertungsobjekt

Das Anwesen befindet sich in ruhiger, sonniger, dörflicher Wohnlage in einem Wohngebiet in Vagen.

Das Grundstück mit 0,1154 ha ist für die derzeitige Bebauung und für heutige Verhältnisse mit einem Einfamilienhaus und Doppelgarage großzügig bemessen.

Es besteht seit kurzem auf dem Grundstück ein weiteres Baurecht für ein Einfamilienhaus mit Stellplätzen und Zufahrt. Wie unter Punkt 5.3. Baurechtliche Gegebenheiten im Gutachten geschildert, wurde hierfür eine beschränkt persönliche Dienstbarkeit und Reallast eingetragen, welche es zu beachten gilt.

Für den Erwerber ergeben sich dadurch z.B. mehrere Möglichkeiten:

- a) die Grundstücksgröße so zu belassen, wie sie derzeit ist,
- b) ein weiteres Haus für sich, seine Familienangehörige oder zur Vermietung zu errichten,
- c) das Grundstück zu teilen und das neu entstandene Grundstück separat zu verkaufen.

Die Parksituation auf dem eigenen Grundstück ist mit einer Doppelgarage ausreichend.

Hinreichende Lagerflächen sind durch die Unterkellerung und die diversen Unterstände gegeben.

Eine Innenbesichtigung konnte nicht durchgeführt werden. Für den Erwerber besteht daher ein Risiko hinsichtlich der tatsächlichen Raumaufteilung, der Ausstattung, des Pflegezustandes und eventueller Abnutzungen. Dieses wird im Gutachten durch einen Risikoabschlag berücksichtigt.

Laut Planunterlagen ist die Raumaufteilung großzügig und familiengerecht gestaltet, wobei für eine größere Familie ein zweites Bad optimal wäre.

Verkehrswertgutachten 801 K 40/25  
Einfamilienhaus mit Doppelgarage,  
Eichenstr. 12 in 83620 Feldkirchen-Westerham (Ortsteil Vagen)

Die Beheizung und Warmwasserversorgung des Anwesens durch Solarkollektoren, Pufferspeicher und Einzelofen ist ökologisch und zukunftsorientiert. Aber auch witterungsabhängig zeitweise mit Aufwand durch Nachheizen per Hand und Holz-Beschaffungs- sowie Lageraufwand verbunden. Dies kann sich insbesondere z. B. bei längerer Abwesenheit oder Krankheit in den Wintermonaten als problematisch erweisen.

Aufgrund des geringen Alters von 15 Jahren sind am Anwesen von außen nur wenige Arbeiten erkennbar, welche durchgeführt werden sollten. Diese sind unter Punkt 6. Auffälligkeiten, Schäden aufgeführt.

Die Vermarktungschancen werden abschließend als gut eingestuft.

## **8.2. Allgemeine Immobilienmarktsituation**

Allgemeine Preistreiber auf dem Immobilienmarkt sind die zunehmende Verknappung von frei verkäuflichem Bauland, ansteigende Grundstücks- und stark emporkletternde Baupreise sowie das geringe Angebot.

Generell beeinflussen die Zinssituation und das Preisniveau den Erwerb und den Bau einer Immobilie.

Der Leitzins der Europäischen Zentralbank (EZB) betrug im November 2025 2,15 % ([www.bundesbank.de](http://www.bundesbank.de)).

Die Finanzierungsbedingungen für Käufer liegen im Herbst 2025 laut diversen Internetrecherchen bei Kreditinstituten für Hypothekenzinsen mit einer Zinsbindung von 10 Jahren im Durchschnitt etwa zwischen 3,3 % und 3,6 %.

Die Inflationsrate in Deutschland gemessen am Verbraucherpreisindex lag im November 2025 bei 2,3 % ([de.statista.com](http://de.statista.com)).

Im Bundesgebiet betrug die Arbeitslosenquote im November 2025 6,1 %. In Bayern lag sie bei 3,9 % ([de.statista.com](http://de.statista.com)).

Die veränderte weltpolitische Situation wirkt sich auf die Wirtschaft der Länder aus.

Deutschland befindet sich seit 2023 in einer Rezession und kämpft mit deren Folgen. Arbeitsplatzunsicherheit, Entlassungen und Insolvenzen wirken sich auf die Kaufbereitschaft vieler Marktteilnehmer negativ aus.

Die gestiegenen Zinsen erhöhen die monatliche Belastung und erschweren damit einen Immobilienkauf. Bei älteren Objekten spielt der energetische Zustand mehr denn je eine Rolle.

Viele Wohninvestoren sind verunsichert.

Auch die Neueinführung von Gesetzen, deren Novellierungen oder geplante Abschaffung bewirken eine abwartende Zurückhaltung der Interessenten. Dies führt in der Regel zu einer längeren Angebots-/Vermarktungsdauer beim Verkauf einer Immobilie.

Andererseits ist Bauland für Geschosswohnungs- und Eigenheimbau knapp und nach wie vor gefragt. Im Zuge der Verdichtung werden die Parzellen kleiner.

Es bestehen regionale Unterschiede, doch allgemein wird festgestellt, dass nach jahrelangem stetigem Preisanstieg vielfach nicht mehr Preise wie in den boomenden, von einem Verkäufermarkt geprägten Jahren 2020 bis 2022 erzielt werden.

Stand Herbst 2025

## 9. Verfahrenswahl

### Vorbemerkung

In der Verkehrswertermittlung sind die drei allgemein gebräuchlichen (normierten) Verfahren gemäß ImmoWertV § 6:

- das Vergleichswertverfahren (§§ 24-26 ImmoWertV)
- das Ertragswertverfahren (§§ 27-34 ImmoWertV)
- das Sachwertverfahren (§§ 35-39 ImmoWertV)

Das verwendete Wertermittlungsverfahren soll die Intention von Kaufinteressenten widerspiegeln.

Sofern sich die Marktteilnehmer nach ähnlichen Objekten orientieren, kommt das Vergleichswertverfahren zur Anwendung.

Wenn die Mehrzahl der Kaufinteressenten nach Renditegesichtspunkten entscheiden, muss der Ertragswert im Vordergrund stehen.

Sollte die Kaufentscheidung überwiegend nach Baukosten getroffen werden, ist das Sachwertverfahren anzuwenden.

Wobei auch Kombinationen möglich sind.

### 9.1. Vergleichswertverfahren

Das Vergleichswertverfahren wird angewendet, wenn eine **hinreichende Vergleichbarkeit zu anderen Objekten zeitnah** hergestellt werden kann.

Dies ist aber aufgrund der Individualität nur eingeschränkt möglich.

Weiter besteht die Problematik, dass Vergleichsobjekte oft nur aus Statistiken bekannt sind. Die Ausstattung und der Zustand der Objekte können nicht berücksichtigt werden.

Es konnten keine passenden Vergleichswerte recherchiert werden.

Gemäß ImmoWertV § 40 ist der **Bodenwert** vorrangig im Vergleichswertverfahren zu ermitteln:

*(1) Der Bodenwert ist vorbehaltlich des Absatzes 5 ohne Berücksichtigung der vorhandenen baulichen Anlagen auf dem Grundstück vorrangig im Vergleichswertverfahren nach §§ 24 bis 26 zu ermitteln.*

*(2) Neben oder anstelle von Vergleichspreisen kann nach Maßgabe des § 26 Absatz 2 ein objektspezifisch angepasster Bodenrichtwert verwandt werden.*

*(3) Steht keine ausreichende Anzahl von Vergleichspreisen oder steht kein geeigneter Bodenrichtwert zur Verfügung, kann der Bodenwert deduktiv oder in anderer geeigneter Weise ermittelt werden. Werden hierbei die allgemeinen Wertverhältnisse nicht ausreichend berücksichtigt, ist eine Marktanpassung durch marktübliche Zu- oder Abschläge erforderlich.*

## 9.2. Ertragswertverfahren

Das Ertragswertverfahren ist die vorrangige Verkehrswertermittlungsmethode bei Grundstücken, bei welchen üblicherweise die **Erzielung von Erträgen im Vordergrund** steht. Daher ist die Anwendung z. B. bei Eigentumswohnungen, Mietswohnhäusern, Geschäfts- und Gewerbegebäuden, gemischt genutzten Grundstücken, usw. zweckmäßig. Meist sind dies Immobilien ganz oder teilweise vermietet. Kaufentscheidungen bei Eigennutzung werden auch vor dem Hintergrund der ersparten Miete und der flexiblen Gestaltung gefällt, dementsprechend kann auch bei einem eigengenutzten Objekt der Ertragswertgedanke eine Rolle spielen.

## 9.3. Sachwertverfahren

Für Liegenschaften, bei denen die **Eigennutzung im Vordergrund** steht, wie zum Beispiel bei Ein- und Zweifamilienhäusern, Doppelhaushälften, Reihenhäusern etc., kommt das Sachwertverfahren in Betracht.

Der selbstnutzende Eigentümer sieht sein Haus nicht als zinsbringende Kapitalanlage, sondern als Heim, das ihm alle mit dem Eigentum verbundenen Annehmlichkeiten verschafft. Renditeorientiertes Denken wird beim Kauf gerne vernachlässigt.

Der gewöhnliche Geschäftsverkehr schätzt solche Objekte im Allgemeinen nach Baukosten ein. Demzufolge sollten auch bei der Verkehrswertermittlung die Baukosten von vergleichbaren Objekten im Vordergrund stehen.

Im Rahmen der Immobilienwertermittlungsverordnung ist dies über das Sachwertverfahren möglich.

Die Sachwertrichtlinie beinhaltet unter Punkt 2 Abs. 1 folgendes:

*Das Sachwertverfahren kann in der Verkehrswertermittlung dann zur Anwendung kommen, wenn im gewöhnlichen Geschäftsverkehr (marktüblich) der Sachwert und nicht die Erzielung von Erträgen für die Preisbildung ausschlaggebend ist, insbesondere bei vom Eigentümer selbst genutzten Ein-/Zweifamilienhäusern. Das Sachwertverfahren kann auch zur Überprüfung anderer Verfahrensergebnisse in Betracht kommen.*

#### 9.4. Schlussfolgerung

Der Verkehrswert der Liegenschaft wird auf der Grundlage des **Sachwert- und Ertragswertverfahrens** ermittelt und nach sachverständigem Ermessen werden die Ergebnisse aus den angewandten Verfahren entsprechend gewichtet.

## 10. Ermittlung Bodenwert

Der Bodenwert wird im Vergleichswertverfahren auf der Grundlage der Bodenrichtwerte ermittelt.

Der Bodenrichtwert beträgt laut Auskunft des Gutachterausschusses Landkreis Rosenheim zum 01.01.2024 für baureifes Land, für Wohnbaufläche, in der Gemarkung Vagen (30013010), bis 2 Vollgeschosse, beitrags- und abgabefrei 850 €/m<sup>2</sup>. Das Bewertungsobjekt liegt in einem relativ homogenen Wohngebiet. Nur die Lagen an der Durchgangsstraße und die Randlagen weichen erheblich vom Durchschnitt ab.

Nachdem die Lage und das Baumaß vollumfänglich mit den Darstellungen in der Bodenwertliste übereinstimmen, erscheint der ausgewiesene Wert für das Bewertungsobjekt zutreffend. Zwischen der Bodenrichtwertfestsetzung und dem Bewertungsstichtag ist von einer Werteanpassung von ca. 5 % auszugehen.

Bodenwert-richtwert	Zu- / Abschlag	Bodenwert-ansatz
850 €	5%	893 €/m <sup>2</sup>

Grundstücksgröße			
1154 m <sup>2</sup>	zu	893 €/m <sup>2</sup>	1.030.522 €
0 m <sup>2</sup>	zu	0 €/m <sup>2</sup>	0 €
1154 m <sup>2</sup>			1.030.522 €

Nach Auskunft der Baubehörde ist das Anwesen ortsüblich voll erschlossen, dementsprechend sind hierfür weder Zu- noch Abschläge notwendig.

1154 m <sup>2</sup>	0 €/m <sup>2</sup>	0 €
m <sup>2</sup>	€/m <sup>2</sup>	0 €
= Bodenwert		1.030.522 €

## 11. Ermittlung Ertragswert

### Marktüblich erzielbarer Ertrag: (§ 31 ImmoWertV)

Der marktübliche erzielbare Rohertrag wird in Anlehnung an vergleichbare Wohnhäuser im regionalen Bereich aus eigenen Aufzeichnungen und unter Heranziehung von Auskünften von Wohnungsvermittlern aus der Region, sowie durch Internetrecherche und Angeboten aus der regionalen Presse ermittelt. Durch die Gemeinde Feldkirchen-Westerham wurde kein offizieller Mietspiegel erstellt.

Art	Wohn-/Nutz- Fläche ca.	durchschnittl. Mietansatz	monatl. Mieterttrag gerundet
Hauptwohnung	168,00 m <sup>2</sup>	13,00 €/m <sup>2</sup>	2.184,00 €
			0,00 €
Dogge.	1	100,00 €	100,00 €
			0,00 €
Miete gesamt:			2.284,00 €

jährlicher Rohertrag:	27.408 €
-----------------------	----------

Dieser Rohertrag kann in renoviertem Zustand als marktüblich erzielbarer Ertrag angesehen werden.

**Bewirtschaftungskosten: (§ 32 ImmoWertV)**

gerundet jeweils auf ganze 10 €

**Verwaltungskosten** sind abhängig von der Gebäudeart, dem Gebäudealter und dem Standort (Gemeindegröße). In Anlehnung an Kleiber 10 / IV §32 Rn. 88 bzw. an § 26 Abs. 2 II.BV wird als Kalkulationsgrundlage von:

pauschal 500 € ausgegangen.

**Instandhaltungskosten** sind abhängig vom Alter und Zustand, der Wohn- oder Nutzfläche, der Ausstattung, der Bauweise und -konstruktion des Gebäudes. Üblicherweise betragen die Instandhaltungskosten für Wohnraum laut II. Berechnungsverordnung § 28 je nach Gebäudealter und Ausstattung zwischen 10,61 € und 17,18 €.

10,61 € /m<sup>2</sup> Wfl. 1.780 €  
Garage pauschal 200 €

**Mietausfallwagnis:** Das Mietausfallwagnis ist erfahrungsgemäß relativ niedrig für wohnwirtschaftlich genutzte Immobilien. Generell gilt, dass die Mietpreisvorstellungen im ortsüblichen Rahmen liegen und das Objekt einen mindestens durchschnittlichen, zeitgemäßen Zustand aufweist.

2% jährlich: 550 € erscheint angemessen.

**Betriebskosten:** Die tatsächliche Höhe der Betriebskosten konnte nicht ermittelt werden. Im Normalfall wird davon ausgegangen, dass die Betriebskosten bei einer Vermietung in Anlehnung an die Betriebskostenverordnung überwiegend durch den Mieter getragen werden.

Die verbleibenden Betriebskosten werden nach Erfahrungssätzen auf der Grundlage der Ausführungen nach Kleiber mit

1% des Rohertrages 270 € kalkuliert.

Die Summe der Bewirtschaftungskosten beträgt damit

jährlich: 3.300 €

Das entspricht circa. 12% des Rohertrages

**Liegenschaftszinssatz: (§ 21 und 33 ImmoWertV)**

Durch den Gutachterausschuss Landkreis Rosenheim werden keine Liegenschaftszinssätze veröffentlicht. Der Gutachterausschuss der Stadt Rosenheim hat im Marktbericht 2024 Liegenschaftszinssätze für EFH/ZFH 1,31 % (1,08-1,61 %) und für Mehrfamilienhäuser ab 4 Wohneinheiten mit einem Mittelwert von 3,6 % bei einer Spanne von 3,38 - 3,82 % abgeleitet. Der Gutachterausschuss Traunstein hat in der Auswertung zum 01.01.25 für EFH/ZFH einen Median bei 1,4 % (-0,1-2,6 %) und bei Mehrfamilienhäusern im Volleigentum einen Median von 2,9 % (1,4-3,7 %) veröffentlicht.

Aufgrund der Gebäudeart, dem Baujahr des Gebäudes und der derzeitigen Situation erscheint

ein Liegenschaftszinssatz von: 1,50%  
als gerechtfertigt.

**Restnutzungsdauer: (§ 4 ImmoWertV)**

Je älter ein Gebäude wird, desto mehr verliert es an Wert. Dieser Wertverlust ergibt sich aus der Tatsache, dass die Nutzung eines "gebrauchten" Gebäudes im Vergleich zur Nutzung eines neuen Gebäudes mit zunehmendem Alter immer unwirtschaftlicher wird. Der Wertverlust muss als Korrekturgröße im Wertermittlungsverfahren einfließen. Zur Bemessung der Korrekturgröße müssen zunächst die wirtschaftliche Gesamtnutzungsdauer (GND) und das Alter des Bewertungsobjektes bzw. bei modernisierten Gebäuden die verlängerte Restnutzungsdauer ermittelt werden.

Die wirtschaftliche Gesamtnutzungsdauer ist unter anderem abhängig von Objektart, Bauweise bzw. Gebäudestandard. In Anlage 3 der SW-RL sind die durchschnittlichen GND der Gebäudearten katalogisiert. Für neuere Gebäude bzw. Standardstufe 5 wird von einer Gesamtnutzungsdauer von 80 Jahren ausgegangen. Bei Standardstufe 4 werden 75 Jahre GND angesetzt. Wegen Modellkonformität wird mit 80 Jahren kalkuliert.

Baujahr bzw. fiktives Baujahr ca.:	2010
+ wirtsch. Gesamtnutzungsdauer	80
- Betrachtungsjahr	2025
= wirtsch. Restnutzungsdauer	65 Jahre

Entsprechend der o. g. Daten und Erläuterungen ergibt sich eine Restnutzungsdauer von

65 Jahren

**Vervielfältiger/Barwertfaktor: (§ 34 ImmoWertV)**

In Abhängigkeit von Liegenschaftszinssatz und Restnutzungsdauer  
errechnet sich ein Vervielfältiger von: 41,34  
$$V = \frac{((1+i)^{RND}-1)}{((1+i)^{RND} * ((1+i)-1))}$$

**Rechnerischer Bodenwertanteil:**

Bodenwert laut vorangegangener Berechnung

Bodenwert: 1.030.522 EURO  
Bodenwertverzinsung:  
(Bodenwert x Liegenschaftszins) 15.458 EURO

**Ertragswertberechnung:**

Rohertrag	27.408 €
- Bewirtschaftungskst.	-3.300 €
=Reinertrag	24.108 €
-r. Bodenwertverzinsung	-15.458 €
=Gebäudereinertrag	8.650 €
*Vervielfältiger	41,34
= Gebäude Ertragswert	357.591 €
Bodenwert	1.030.522 €
Zwischensumme:	1.388.113 €

**Besondere objektspezifische Grundstücksmerkmale  
(§ 8 Abs. 3 ImmoWertV)**

Die notwendigen Schönheitsreparaturen und Reparaturen werden pauschal mit -25.000 € veranschlagt.

Das Gartenhaus und die Holzlegen mit Pauschal 1.000 € Zeitwert.

Der Risikoabschlag für die fehlende Innenbesichtigung und eventuelle Unwägbarkeiten wird mit pauschal 50.000 € angesetzt.

Gartenhaus, Holzlegen Zeitwert ca.	1.000 €
Risikoabschlag pauschal	-50.000 €
Schönheitsreparaturen u. Reparaturen pausch.	-25.000 €
	<hr/>
	-74.000 €

**Ertragswert:**

Zwischensumme Ertragswert: wertbeeinflussende Umstände	1.388.113 € -74.000 €
	<hr/>
Der Ertragswert beträgt	1.314.113 €
<b>Ertragswert gerundet:</b>	<b>1.300.000 €</b>

## 12. Ermittlung Sachwert

### Herstellungskosten der baulichen Anlagen (§ 36 ImmoWertV)

#### Herstellungskosten

Die Herstellungskosten der baulichen Anlagen werden auf der Grundlage von Normalherstellungskosten ermittelt. Diese werden im vorliegenden Bewertungsfall in Anlehnung an die im Erlass des Bundesministeriums für Raumordnung, Bauwesen und Städtebau angegebenen Normalherstellungskosten gewählt. Dabei handelt es sich um die derzeit aktuellen Werte. Dort werden folgende Normalherstellungskosten (NHK 2010) angegeben.

- Bauweise: ..... freist. EFH Typ 1.01
- Geschosse:..... KG, EG, u. OG
- Ausstattungsstandard:.... ca. 3,5 (siehe Anlage)
- Normalherstellungskosten:.. 924 € Euro/m<sup>2</sup> BGF

#### Korrekturen

Korrekturfaktoren für das Land und die Ortsgröße (z. B. Regionalfaktor § 36/3 ImmoWertV) liegen laut Obergutachterausschuss für die Region Rosenheim bei etwa 1,1 .

#### Korrektur zur Baupreisanpassung seit 2010:

Die Baupreise haben sich vom Bezugszeitpunkt 2010 bis zum Wertermittlungsstichtag laut dem letzten verfügbaren statistischen Bericht des Landesamtes für Datenverarbeitung und Statistik um etwa

(Stand August 2025)

85,8% erhöht.

**Normalherstellungskosten im vorliegenden Fall:**

NHK 2010	924 Euro/m <sup>2</sup> BGF
x Regionalfaktor	10%
x Korr. Baupreise	85,8%
<hr/>	
= Normalherstellungskosten	1889 Euro/m <sup>2</sup> BGF

**Die Bruttogrundfläche** (siehe Anhang) wurde in einer für die Wertermittlung ausreichenden Genauigkeit von ca.

314 m<sup>2</sup> ermittelt.

Mit den oben ermittelten Normalherstellungskosten und der berechneten Bruttogrundfläche ergeben sich die Herstellungskosten des Wohngebäudes wie folgt:

Normalherstellungskosten	1889 Euro/m <sup>2</sup> BGF
x Bruttogrundfläche	314 m <sup>2</sup>
<hr/>	
<b>Herstellungskosten</b>	<b>593.146 Euro</b>

Einzelne **Bauteile, Einrichtungen oder sonstige Vorrichtungen**, die in der Bruttogrundfläche bzw. in den Bruttogrundflächenkosten nicht erfasst wurden, bzw. den üblichen Umfang übersteigen, sind wertmäßig gesondert anzusetzen. (Kleiber 10. IV § 36/2 Rn.149 S.1952 ff)

Die im Bewertungsobjekt vorhandenen besonderen baulichen Anlagen werden pauschal bewertet mit:

pauschal	10.000 Euro
<hr/>	
Herstellungskosten Gebäude + besondere baul. Anlagen	603.146 Euro

**Außenanlagen** (§ 37 ImmoWertV)

Die hier vorgefundenen Außenanlagen werden aufgrund von Ausführung und Umfang (durchschnittlich/mittel) und der Grundstücksgröße mit einem Zuschlag von

6%

der Gebäudeherstellungskosten bewertet.  
(Kleiber 10. IV 2.3. S.1972 f)

Das entspricht: 36.189 Euro

Die beim Bau anfallenden Honorare für Architekten, Statiker, Makler und Gutachter, öffentliche Gebühren, Notar- und Gerichtskosten sowie Kosten der Zwischenfinanzierung und sonstige Nebenkosten bezeichnet man als **Baunebenkosten**. Sie gehören zu den Herstellungskosten eines Gebäudes. In den NHK 2010 sind die Baunebenkosten bereits im üblichen Umfang berücksichtigt. Die Baunebenkosten werden in der Wertermittlung berücksichtigt mit

0%

der Gebäudeherstellungskosten.

Das entspricht: 0 Euro

**Zusammenstellung der Herstellungskosten**

Herstellungskosten Gebäude	593.146 Euro
HK besondere bauliche Anlagen	10.000 Euro
HK Außenanlagen	36.189 Euro
Baunebenkosten	0 Euro
<hr/>	
Gesamt Herstellungskosten	639.335 Euro

## Korrektur wegen des Gebäudealters (§ 38 ImmoWertV)

Je älter ein Gebäude wird, desto mehr verliert es an Wert. Dieser Wertverlust ergibt sich aus der Tatsache, dass die Nutzung eines "gebrauchten" Gebäudes im Vergleich zur Nutzung eines neuen Gebäudes mit zunehmendem Alter immer unwirtschaftlicher wird. Der Wertverlust muss als Korrekturgröße im Wertermittlungsverfahren einfließen. Zur Bemessung der Korrekturgröße müssen zunächst die wirtschaftliche Gesamtnutzungsdauer (GND) und das Alter des Bewertungsobjektes bzw. bei modernisierten Gebäuden die verlängerte Restnutzungsdauer ermittelt werden.

Die wirtschaftliche Gesamtnutzungsdauer ist unter anderem abhängig von Objektart, Bauweise bzw. Gebäudestandard. In Anlage 3 der SW-RL sind die durchschnittlichen GND der Gebäudearten katalogisiert. Für neuere Gebäude bzw. Standardstufe 5 wird von einer Gesamtnutzungsdauer von 80 Jahren ausgegangen. Bei Standardstufe 4 werden 75 Jahre GND angesetzt. Wegen Modellkonformität wird mit 80 Jahren kalkuliert.

Baujahr bzw. fiktives Baujahr ca.:	2010
+ wirtsch. Gesamtnutzungsdauer	80 Jahre
- Betrachtungsjahr	2025
<hr/>	
= wirtsch. Restnutzungsdauer	65 Jahre

Entsprechend der o. g. Daten und Erläuterungen ergibt sich eine  
**Restnutzungsdauer** von

65 Jahren

### Alterswertminderung (§38 ImmoWertV)

Die Wertminderung wegen Alters wird bei Gebäuden der vorgefundenen Art und Ausstattung im Allgemeinen linear ermittelt. Dementsprechend ergibt sich eine Minderung von:

Wertminderung	<b>18,75%</b>
=	<b>119.875 Euro</b>

**Normalherstellungskosten massives Garagengebäude:**

NHK: 14.1 Kleingge. freist. Gge. Standard 4	485 € /m <sup>2</sup> BGF
Korr. Regio- u. Baukostenindex:	991 € /m <sup>2</sup> BGF
x Bruttogrundfläche ca.:	36 m <sup>2</sup>
<hr/>	
Herstellungskosten Garagengebäude	35.676 Euro

Alterswertminderung: linear                      Baujahr ca.:                      2010

Das Nebengebäude teilt oftmals das Schicksal des Hauptgebäudes.

Wirtschaftl. Restnutzungsdauer:                      65 Jahre

Lineare Wertminderung:                      18,75%  
 =                      6.689 €

**Zusammenstellung Sachwert Garagengebäude:**

Bodenwert:	- €
+ Herstellungskosten:	35.676 €
- Alterswertminderung:	- 6.689 €
<hr/>	

Vorläufiger Sachwert Garagengeb.                      28.987 €

**Sachwert Garagengebäude:                      28.987 €**

**Zusammenstellung Sachwert**

Bodenwert	1.030.522 Euro
+ Herstellungskosten Wohnhaus	639.335 Euro
- Korrektur Gebäudealter	-119.875 Euro
+ Sachwert Garagengebäude	28.987 Euro
<hr/>	
Der Sachwert beträgt vor Marktanpassung	1.578.969 Euro

## Marktanpassungs- / Sachwertfaktoren (§ 21 Abs. 3 ImmoWertV)

Der ermittelte Sachwert soll nach ImmoWertV an die allgemeinen Wertverhältnisse auf dem Grundstücksmarkt angepasst werden. Durch den regionalen Gutachterausschuss werden keine Sachwertfaktoren ermittelt bzw. veröffentlicht. Aber hier kann aufgrund der örtlichen Gegebenheiten auf die Werte des Gutachterausschusses der Stadt Rosenheim (MB 2024 S.81ff) zurückgegriffen werden.  
(EFH 0,97; ü 800T€ 0,92; BW 56-65% 1,16; RND>56 J. 0,8; Wfl>140m<sup>2</sup> 0,97)  
Auf der Grundlage der aktuellen Marktsituation, der Gebäudebeschaffenheit und dem vorläufigen Sachwert ist eine Korrektur notwendig. Durch den Sachverständigen wurden im vorliegenden Bodenpreisniveau und dem ermittelten vorläufigen Sachwert Abweichungen (Sachwertfaktor) festgestellt. Gleichfalls wird u. a. auf das Bewertungsmodell nach Sprengnetter - Sachwertfaktor - Gesamt- und Referenzsystem für freistehende Ein- und Zweifamilienhausgrundstücke verwiesen.

Sachwertfaktor gerundet	1,0
Sachwert nach Marktanpassung	1.578.969 Euro

## Besondere objektspezifische Grundstücksmerkmale (§ 8 ImmoWertV)

Die notwendigen Schönheitsreparaturen und Reparaturen werden pauschal mit -25.000 € veranschlagt.  
Das Gartenhaus und die Holzlegen mit Pauschal 1.000 € Zeitwert.  
Der Risikoabschlag für die fehlende Innenbesichtigung und eventuelle Unwägbarkeiten wird mit pauschal 50.000 € angesetzt.

Gartenhaus, Holzlegen Zeitwert ca.	1.000 Euro
Risikoabschlag pauschal	-50.000 Euro
Schönheitsreparaturen u. Reparaturen pausch.	-25.000 Euro
	<hr/>
	-74.000 Euro

Der Sachwert nach Berücksichtigung der objektspezifischen Grundstücksmerkmale beträgt: 1.504.969 Euro

**Zusammenfassung Sachwert:**

Sachwert Wohn- u. Nebengebäude:	1.504.969 Euro
abgerundet:	<b>1.500.000 Euro</b>

pdf-Datei

### 13. Ermittlung Verkehrswert

Grundlage für den Verkehrswert ist der § 194 BauGB

---

#### § 194 Verkehrswert

*Der Verkehrswert (Marktwert) wird durch den Preis bestimmt, der in dem Zeitpunkt, auf den sich die Ermittlung bezieht, im gewöhnlichen Geschäftsverkehr nach den rechtlichen Gegebenheiten und tatsächlichen Eigenschaften, der sonstigen Beschaffenheit und der Lage des Grundstücks oder des sonstigen Gegenstands der Wertermittlung ohne Rücksicht auf ungewöhnliche oder persönliche Verhältnisse zu erzielen wäre.*

---

Der Verkehrswert für das Anwesen wird nach aktuell üblicher Nutzungsverteilung zu 75 % vom Sachwert und zu 25 % vom Ertragswert abgeleitet. Im Anwesen können Wohnungen als auch Garagen selbst genutzt als auch vermietet werden.

Sachwert	75%	Sachwert	1.504.969 €	1.128.727 €
Ertragswert	25%	Ertragswert	1.314.113 €	328.528 €
		Verkehrswert		<u>1.457.255 €</u>

**Der Verkehrswert für das Einfamilienhaus mit Doppelgarage,  
Eichenstr. 12, 83620 Feldkirchen-Westerham (Ortsteil Vagen)  
beträgt im November 2025**

**abgerundet**

**1.400.000 Euro**

Grundlage der Rundung:  
Kleiber 9 / III § 194 Rn. 73  
u. Kleiber 10 / IV Rn. 98

## 14. Verfasserklausel

Ich versichere, das vorstehende Gutachten parteilos und ohne persönliches Interesse am Ergebnis verfasst zu haben.

Traunstein, den 03.01.2026

**Wolfgang Abel**

Diplom Sachverständiger (DIA) für die Bewertung  
von bebauten und unbebauten Grundstücken,  
für Mieten und Pachten und Schäden an  
Gebäuden.

## 15. Anlagen

### 15.1. Auszug aus dem Liegenschaftskataster (nicht maßstabsgetreu)



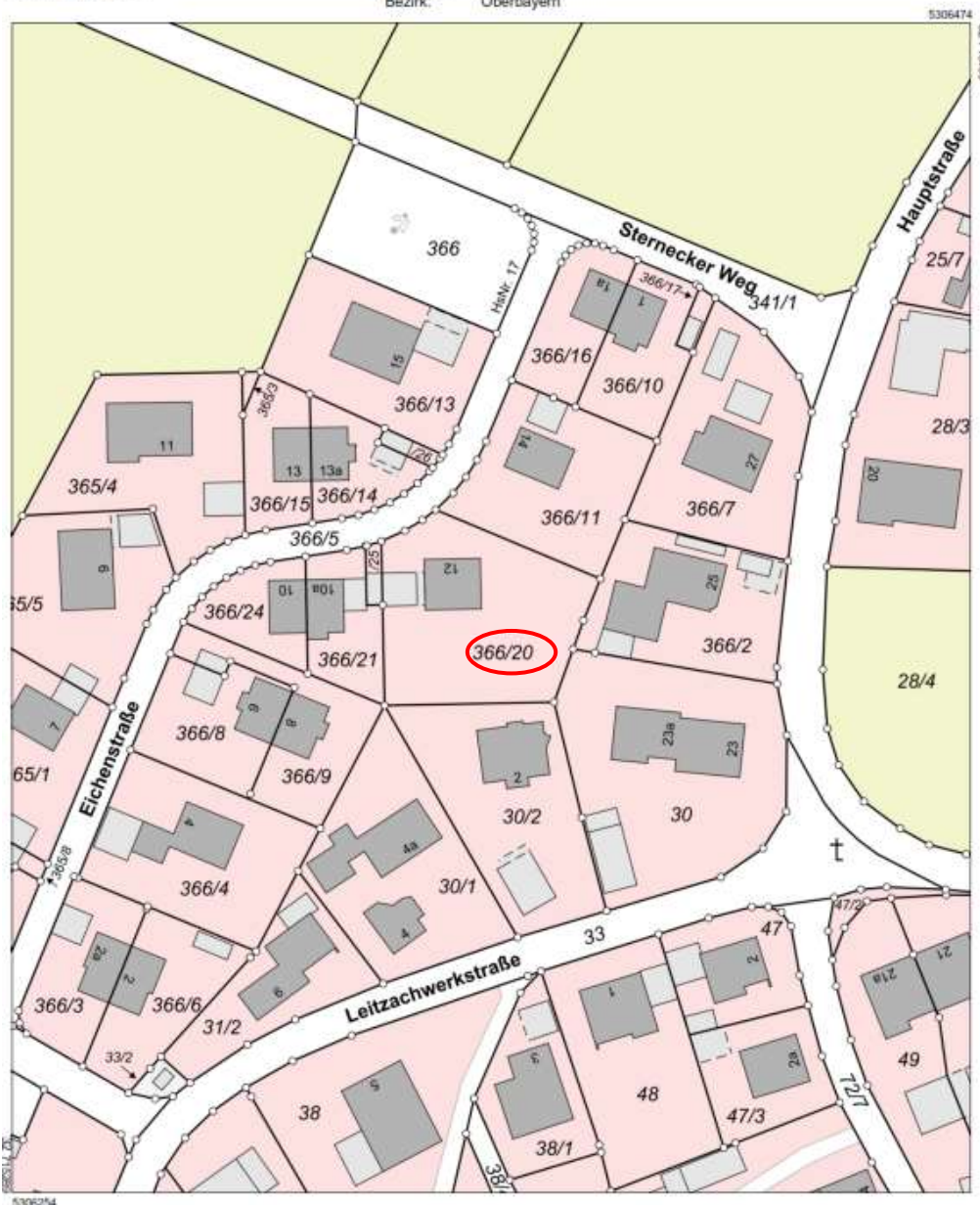
Amt für Digitalisierung, Breitband und Vermessung  
Rosenheim  
Münchener Straße 23  
83022 Rosenheim

Auszug aus dem  
Liegenschaftskataster  
Flurkarte 1:1000

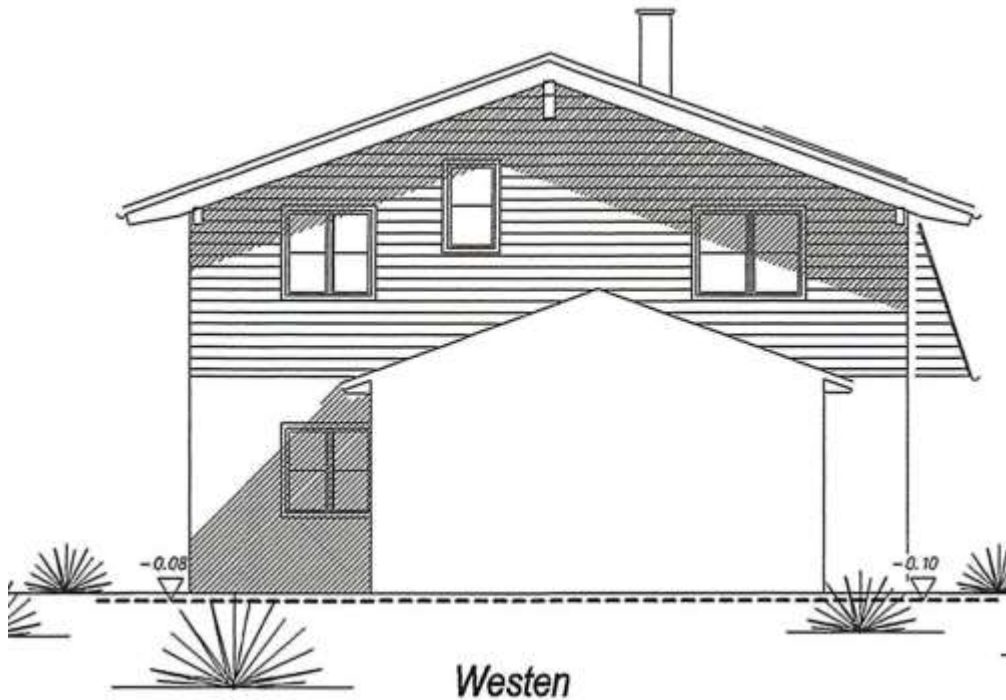
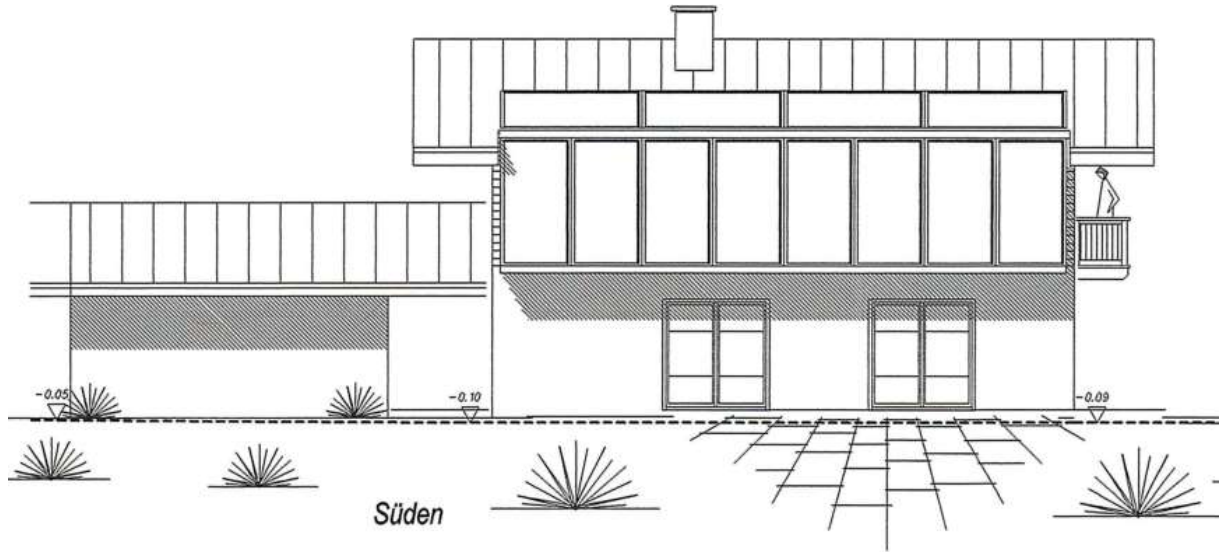
Flurstück: 366/20  
Gemarkung: Vagen

Gemeinde: Feldkirchen-Westerham  
Landkreis: Rosenheim  
Bezirk: Oberbayern

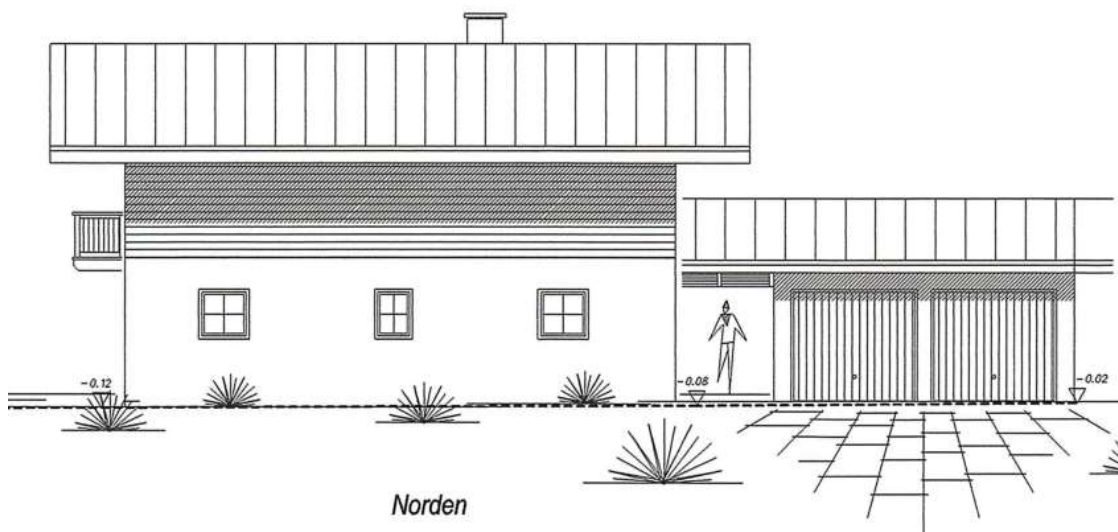
Erstellt am 19.11.2025



**15.2. Ansichten – Eingabeplan (nicht maßstabsgetreu)**

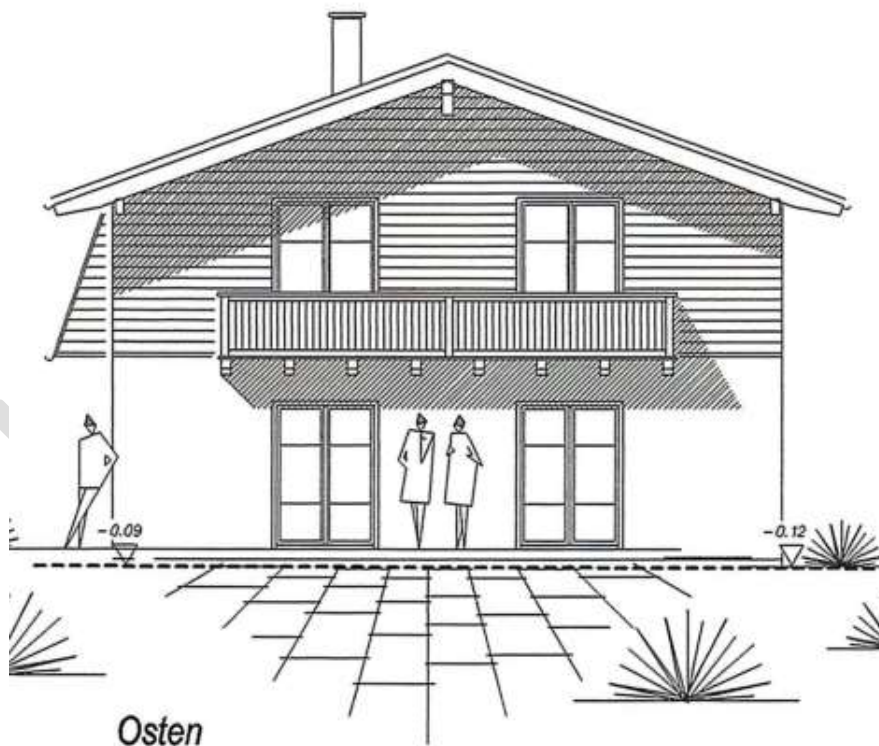


Verkehrswertgutachten 801 K 40/25  
Einfamilienhaus mit Doppelgarage,  
Eichenstr. 12 in 83620 Feldkirchen-Westerham (Ortsteil Vagen)



① **Hinweis:**

Es bestehen Abweichungen zwischen planerischer Darstellung und Realität: Es existiert ein bei der Doppelgarage ein Rundlaufftor.



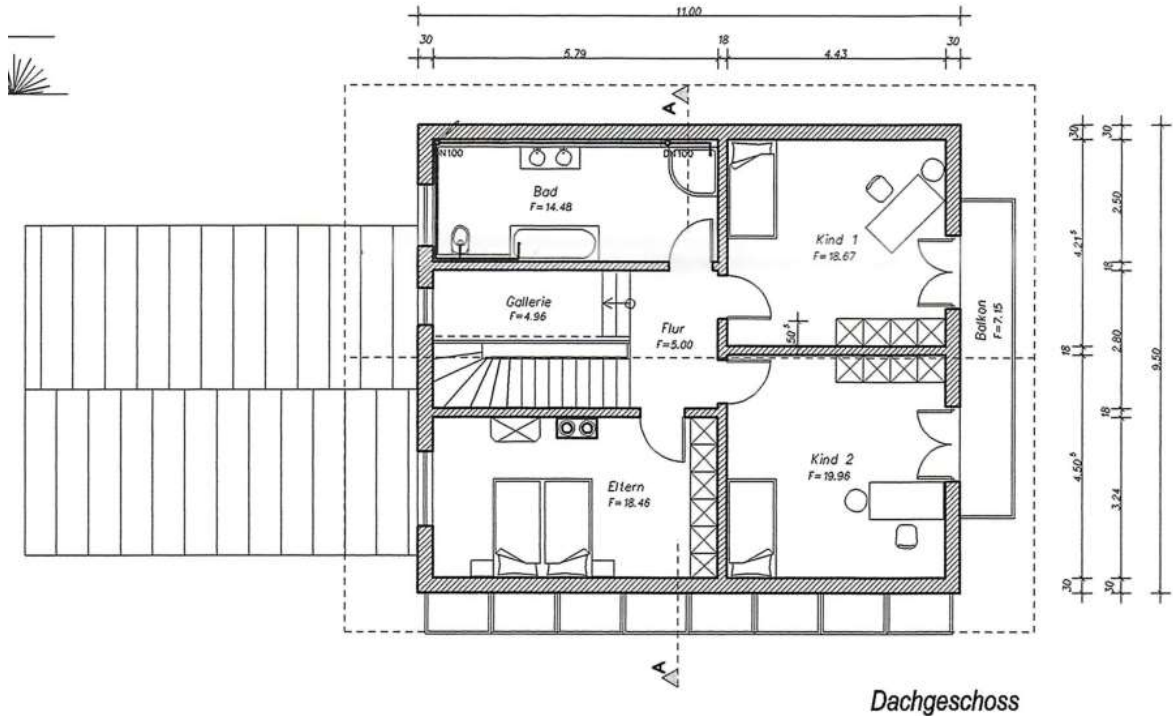
① **Hinweis:**

Es bestehen Abweichungen zwischen planerischer Darstellung und Realität: Es existiert kein Ostbalkon, sondern bodentiefe Fenstertüren mit Geländer.





Verkehrswertgutachten 801 K 40/25  
Einfamilienhaus mit Doppelgarage,  
Eichenstr. 12 in 83620 Feldkirchen-Westerham (Ortsteil Vagen)



① **Hinweis:**

Es bestehen Abweichungen zwischen planerischer Darstellung und Realität: Es existiert kein Balkon zur Ostseite, sondern bodentiefe Fenstertüren mit Geländer.



### 15.5. Fotos – nur Außenaufnahmen, da kein Zutritt zum Objekt



**Abb. 1:** Nordansicht Einfamilienhaus und Doppelgarage – Schalung anstrichbedürftig (beispielhaft)



**Abb. 2:** Ostansicht – Schalung anstrichbedürftig (beispielhaft)

Verkehrswertgutachten 801 K 40/25  
Einfamilienhaus mit Doppelgarage,  
Eichenstr. 12 in 83620 Feldkirchen-Westerham (Ortsteil Vagen)



**Abb. 3:** Südansicht mit Solarkollektoren



**Abb. 4:** Südostansicht – Solarkollektoren an der Südfassade und auf dem Dach



**Abb. 5:** Westansicht – Schalung und Windläden verwittert, anstrichbedürftig (beispielhaft)



**Abb. 6:** Durchgang zwischen Garage und Haus in den Garten



**Abb. 7:** Haustür, Sockel augenscheinlich feucht (beispielhaft)



**Abb. 8:** Garagenebentür



**Abb. 10:** Kellerlichtschacht,  
Granitkleinsteinpflaster, Sockel augen-  
scheinlich feucht (beispielhaft)



**Abb. 9:** Nahaufnahme Fenster, 3-fach  
verglast (beispielhaft)



**Abb. 11:** Südterrasse



**Abb. 12:** Ostterrasse

Verkehrswertgutachten 801 K 40/25  
Einfamilienhaus mit Doppelgarage,  
Eichenstr. 12 in 83620 Feldkirchen-Westerham (Ortsteil Vagen)



**Abb. 13:** Unterstand/Lagerfläche hinter Garage und entlang der westlichen Grundstücksgrenze



**Abb. 15:** Schaukel, Garten Südosteck



**Abb. 13a:** Unterstand/Lagerfläche, Garten südwestlicher Bereich



**Abb. 16:** Garten - Blick von Nordost nach Südwest



**Abb. 14:** Gartenhaus im Südosteck



**Abb. 17:** Garten - Blick von Nord nach Süd

Verkehrswertgutachten 801 K 40/25  
Einfamilienhaus mit Doppelgarage,  
Eichenstr. 12 in 83620 Feldkirchen-Westerham (Ortsteil Vagen)



**Abb. 18:** Garten - südlicher Bereich



**Abb. 20a:** Eichenstraße – Blick nach Westen, Umgebungsbebauung (beispielhaft)



**Abb. 19:** Garten - nördlicher Bereich



**Abb. 20:** Eichenstraße – Blickrichtung Sternecker Weg

## 15.6. Berechnung der Flächen

### Berechnung der Bruttogrundfläche

Grundlage für die Flächenberechnungen sind die Planunterlagen aus dem Baujahr bzw. der Bauakte. Nachdem die tatsächliche Bebauung oftmals vom ursprünglichen Plan leicht abweicht, sind Differenzen möglich.

**Die angeführten Flächenberechnungen sind ausschließlich im Rahmen dieses Gutachtens zu verwenden.**

<b>Keller/Sockelgeschoss:</b>	m	m	m <sup>2</sup>	m <sup>2</sup>
Keller ca.	11,0 x	9,5 =	104,5	
	x	=	0,0	
<b>Bruttogrundfläche KG</b>				<b>104,5</b>

### **Erdgeschoss:**

Außenmaße ca.	11,0 x	9,5 =	104,5	
	x	=	0,0	
<b>Bruttogrundfläche EG</b>				<b>104,5</b>

### **Obergeschoss:**

Außenmaße ca.	11,0 x	9,5 =	104,5	
	x	=	0,0	
<b>Bruttogrundfläche OG</b>				<b>104,5</b>

### **überdeckte aber nicht allseitig in voller Höhe umschlossene Gebäudeteile (b)**

	x	=		
	x	=		
<b>Bruttogrundfläche (b)</b>				<b>0,0</b>

### **Kriechspeicher:**

nicht vorhanden

### **nicht überdeckte Balkone:**

nicht anrechenbar

<b>Summe Bruttogrundfläche ca.</b>				<b>313,5</b>
------------------------------------	--	--	--	--------------

Verkehrswertgutachten 801 K 40/25  
Einfamilienhaus mit Doppelgarage,  
Eichenstr. 12 in 83620 Feldkirchen-Westerham (Ortsteil Vagen)

**BGF Garagenbereich:**

Erdgeschoss	6,0 x	6,0 =	36,0
Bruttogrundfläche Garage ca.:			36,0

**Berechnung der Wohnfläche:**

Grundlage für die Flächenberechnungen sind die Planunterlagen aus dem Baujahr/Umbaujahr.  
Nachdem die tatsächliche Bebauung oftmals vom ursprünglichen Plan leicht abweicht, sind Differenzen möglich.  
**Die angeführten Flächenberechnungen sind ausschließlich im Rahmen dieses Gutachtens zu verwenden.**

<b>Kellergeschoss:</b>		m <sup>2</sup>	m <sup>2</sup>
<b>Nutzfläche</b>			
Flur ca.	14,68		
Technik ca.	13,98		
Keller ca.	17,43		
Hobby ca.	19,37		
Keller ca.	17,62		
Zwischensumme	83,08	Nutzfläche	
<b>Erdgeschoss:</b>		m <sup>2</sup>	Wfl.m <sup>2</sup>
Diele ca.	11,50		
Büro ca.	9,29		
WC ca.	5,50		
Küche+Essen ca.	36,04		
Wohnen ca.	19,05		
Zwischensumme			81,38
<b>Dach-/Obergeschoss:</b>		m <sup>2</sup>	Wfl.m <sup>2</sup>
Flur ca.	5,00		
Galerie ca.	4,96		
Bad ca.	14,48		
Kind 1 ca.	18,67		
Kind 2 ca.	19,96		
Eltern ca.	18,46		
Zwischensumme			81,53
<b>Summe:</b>			162,91
abzügl.	0%		0,00
Balkon ¼ ca.			
Terrassen ¼ ca.			5,50
<b>Wohnfläche ca.</b>			168,41
<b>Wohnfläche gerundet:</b>			<b>168,00</b>

### 15.7. Definition der Gebäudestandards und Berechnung der Herstellungskosten aus der Sachwertrichtlinie – SW-RL

	Standardstufe					Wägungs- anteil
	1	2	3	4	5	
Außenwände			0,5	0,5		23
Dächer			0,5	0,5		15
Außentüren u. Fenster				1		11
Innenwände u. -türen			1			11
Deckenkonstruktion u. Treppen			1			11
Fußböden			1			5
Sanitäreinrichtung			1			9
Heizung					1	9
Sonstige techn. Ausstattung			1			6

Kostenkennwert für Gebäudeart	655 €/m² BGF	725 €/m² BGF	835 €/m² BGF	1005 €/m² BGF	1260 €/m² BGF
-------------------------------	--------------	--------------	--------------	---------------	---------------

Außenwände	$0,5 * 23 \% * 835 \text{ €} + 0,5 * 23 \% * 1005 \text{ €} =$	211,60 €
Dächer	$0,5 * 15 \% * 835 \text{ €} + 0,5 * 15 \% * 1005 \text{ €} =$	138,00 €
Außentüren u. Fenster	$1 * 11 \% * 1005 \text{ €} =$	110,55 €
Innenwände u. -türen	$1 * 11 \% * 835 \text{ €} =$	91,85 €
Deckenkonstruktion u. Treppen	$1 * 11 \% * 835 \text{ €} =$	91,85 €
Fußböden	$1 * 5 \% * 835 \text{ €} =$	41,75 €
Sanitäreinrichtung	$1 * 9 \% * 835 \text{ €} =$	75,15 €
Heizung	$1 * 9 \% * 1260 \text{ €} =$	113,40 €
Sonstige techn. Ausstattung	$1 * 6 \% * 835 \text{ €} =$	50,10 €
Zwischensumme		924,25 €
Faktor		1,00
<b>Kostenkennwert (Summe)</b>		<b>924,25 €</b>